

is irányadónak tartjuk, amely a formatervezési mintaoltalom keretében nem a termék műszaki sajátosságait, hanem annak egyedi jellegű külső kialakítását részesíti védelemben.

\* \* \*

# INDUSTRIAL PROPERTY IN THE FIELDS OF ARCHITECTURE AND BUILDING INDUSTRY

by Kitti Bakos – Tamás Nótári

*The forms of industrial property protection are examined on the fields of architecture and building industry in this study. Lack of special rules applied for architectural works and technological building constructions the general legal sources and conditions of intellectual property protection (patent, utility model protection, design and know-how) have to be analysed at first. After the general legal background the international classifications are the target of the research. The patent and utility model protection can include fixed constructions, buildings, bridges, general building constructions for dwelling or office, public, industrial and agricultural purposes, structural elements and building materials. Design protection shall be granted for the appearance of building units and construction elements, building materials, prefabricated building parts, steps, houses, garages and other buildings. As illustration protected inventions and designs from international, European and national databases are also introduced.*

Bodzási Balázs\*

## A 20. SZÁZADI GAZDASÁGI VÁLSÁGOK HATÁSA ZÁLOGJOGUNK FEJLŐDÉSÉRE<sup>1</sup>

Zálogjogunk fejlődésének fontos korszaka az I. világháború utáni összeomlás időszaka. Az 1920-as években a legfontosabb cél az ország gazdasági talpra állítása, az államháztartás szanálása, az infláció megfékezése és a hitelezés újraindítása volt. Ebben az időszakban a gazdasági válságok határozták meg a magyar magánjog további fejlődését. Különösen fontos jogalkotói céllá vált a mezőgazdasági hitelezés elősegítése, emellett pedig számos jogszabály született, amely a már korábban megjelent zálogjogi konstrukciók alkalmazási körét bővítette tovább (ipari záloglevelek, keretbiztosítéki jelzálogjog és a ranghellyel való rendelkezés alkalmazási körének szélesítése).

A magyar jog ekkor már kezdett távolodni az osztráktól, amelynek jeleként megjelentek olyan konstrukciók is, melyek idegenek voltak az osztrák jogi dogmatika számára (pl. telekadósság). Ebben a válságok által meghatározott időszakban magánjogunk ismét a hazai viszonyokhoz jobban alkalmazkodó saját megoldásokat kezdte előnyben részesíteni.

Ezeknek az új jogalkotási eredményeknek az alaposabb megismeréséhez elengedhetetlen a korszak gazdasági viszonyainak a részletesebb bemutatása.

\* Tudományos segédmunkatárs, MTA TK Jogtudományi Intézete, 1014 Budapest, Országház u. 30.

E-mail: balazs.bodzasi@uni-corvinus.hu

<sup>1</sup> A szerző köszönetet mond konzulensének, Harmathy Attila professzornak a tanulmány lektorálásáért.

## I. Gazdasági helyzet az I. világháború utáni Magyarországon

### 1. 1. Gazdasági visszaesés

Az I. világháborút követő években Magyarország történetének egyik leg-súlyosabb válságát élte át. A mezőgazdasági termelés már a világháború alatt jelentősen visszaesett, 1917–18-ban a korábbi szint 50–60%-ára süllyedt. Ennek fő oka, hogy a férfi munkaerő legalább 50%-a hiányzott, a lóállomány jelentős részét pedig katonai célra használták fel. A munkaerő és az állatállomány csökkenése miatt a földek növekvő részét hagyták műveletlenül, a hozamok pedig gyorsan estek. Az országban katasztrofális élelmiszerhiány lépett fel. Ehhez járult a fogyasztási iparágak teljes összeomlása, így a háború végére már nemcsak a hátszágot nem tudták élelmezni és ruházni, de a frontokon harcoló katonaságot sem.<sup>2</sup>

A világháború után Magyarország a trianoni békeszerződés következtében mind területének, mind lakosságának jelentős részét elveszítette. Az új országterület a korábbi alig 32,7%-a volt, a lakosság pedig 7,6 millió főre csökkent, amely a korábbinak csupán 42%. Magyarország gazdaságilag a Monarchia önálló egységéből minden átmenet nélkül erőteljesen külkereskedelemre utalt országgá vált. Zárt belső kapcsolata helyett kikerült a világpiacra. A Monarchián belüli kereskedelmet vámok nélkül, a közös pénzrendszer, az összekapcsolódó bank- és hitelrendszer, egységes árstruktúra alapján deviza nélkül, lényegében belkereskedelmi jelleggel bonyolították le. A világháború után a magyar gazdaság már nem funkcionálhatott nagyarányú devizafizetésekkel folytatott, vámakadályokkal nehezített külkereskedelem nélkül. A magyar gazdaság helyzete teljesen megváltozott.<sup>3</sup>

### 1. 2. Pénzromlás

Mindeközben az infláció megállíthatatlanul tovább gyorsult. 1919 nyarán a korona értéke a háború előtti szintnek már csupán 15%-án állt. 1920 elejére az 1919-es szint 1/8-ára süllyedt, 1920 júniusa és 1922 decembere

<sup>2</sup> BEREND T. I.–RÁNKI GY.: *A magyar gazdaság száz éve*. Kossuth Könyvkiadó, Budapest, 1972. 105.

<sup>3</sup> *Uo.* 108.

között pedig kevesebb mint a 1/10-ére esett vissza. Azt ezt követő egy évben, 1923 decemberéig ennek a szintnek újra a tizedére csökkent a fizetőeszköz értéke, majd az 1923 decemberi szint 1924 májusáig újra megfeleződött. 1914-ben 100 magyar korona még 104 svájci frankot ért, 1 aranykorona pedig 1,01 papírkoronát. 1924-ben 100 magyar korona már csak 0,0065 svájci frankot ért, 1 aranykorona pedig 17.866 papírkoronát.<sup>4</sup>

A pénz értékromlása a bankok tőkeállományát és a megtakarításokat jórészt szétolvasztotta. Az infláció időszakában így nem voltak biztosítottak a gazdaság finanszírozásának feltételei. Az infláció ugyanakkor spontán pénzügyi jelenségből 1921 nyaratól tudatos pénzügyi politikává vált. Ennek részeként a pénzkibocsátás mind nagyobb hányada a magángazdaságnak nyújtott hitelek következménye volt. 1921-ben a bankjegyek 10%-a az elsősorban a tőkés-nagybirtokos köröknek nyújtott hiteleket tette ki, 1922-ben ez már elérte az 50%-ot, 1923-ban pedig a 65%-ot is. Az állam hatalmas hiteleket folyósított a nagyiparnak és a nagybirtokosoknak, mégpedig a számukra legkedvezőbb valorizálatlan formában. Ez azt jelentette, hogy a romló papírpénzben nyújtott hitelek valóságos – aranyban vagy természetben (gabona) számított – értékét nem határozták meg, hanem esedékességgor az időközben töredékére zsugorodott értékű papírpénzt névértéken fizették vissza. 1921 és 1924 között a gazdaság finanszírozásában ezek a valorizálatlan hitelek játszották a legnagyobb szerepet. Az ipar finanszírozásának közel a felét ez a forrás képezte.<sup>5</sup>

Az infláció emellett hozzájárult a termelési költségek radikális leszorításához is, amely elsősorban az inflálódó bérek révén vált lehetővé. Ennek mértékére utal, hogy amíg 1914 és 1924 között az árak a 8 ezerszeresükre emelkedtek, addig a béreknél az emelkedés csak 3,5 ezerszeres volt. A bérek tehát a háború előtti szint kevesebb mint a felére estek vissza.<sup>6</sup>

Az infláció további következménye az volt, hogy a nagybirtokos réteg ennek révén megszabadulhatott korábbi adósságaitól. Ez a tartozás nagyjából 1,3 milliárd aranykoronát tett ki, melyet azonban inflációs pénzben egyenlített ki.<sup>7</sup>

<sup>4</sup> *Uo.* 121. 20. táblázat.

<sup>5</sup> *Uo.* 121.

<sup>6</sup> *Uo.* 121.

<sup>7</sup> *Uo.* 122.

Az infláció ugyanakkor csak átmenetileg hidalhatta át a finanszírozás problémáit. A pénz egyre gyorsuló romlása elvonta a szűkös forrásokat a termelés területétől, hatásai egyre negatívabbá váltak. Elkerülhetetlenné vált az államháztartás szanálása és a pénzügyi stabilizáció. Az első válságkezelő intézkedésekre már 1920 tavaszán és nyarán sor került. Ezek azonban csak tüneti kezelések voltak. A válság leküzdésének első komolyan vehető koncepciója az 1920 decemberében megalakult második Teleki-kormány pénzügyminiszterének, Hegedűs Lórántnak a nevéhez fűződik. Az államháztartás egyensúlyának megteremtése érdekében rendkívüli vagyonszármazást fogadtatott el a parlamenttel. 1921-ig úgy tűnt, hogy az önerőre, a belső erőforrásokra támaszkodó stabilizáció sikeres lesz. A kiadásokat sikerült visszafogni, a bevételeket pedig növelni. 1920 decembere és 1921 júniusa között a korona árfolyama a duplájára emelkedett. Az átmeneti eredményeket azonban nem sikerült stabilizálni, így a korona értéke ismét csökkenni kezdett. A felduzzadt köztisztviselői réteg fizetése, a csaknem félmillió menekült letelepítése, a lakosság élelmezése és a hadseregszervezés költségei miatt a kormány néhány hónapnál tovább nem tudta tartani magát a költségvetéshez.<sup>8</sup>

### 1. 3. Pénzügyi stabilizáció

Az önerőre alapozott stabilizációs terv összeomlását követően megerősödött az a nézet, hogy az államháztartás egyensúlyát külföldi támogatással, illetve külföldi tőke bevonásával kell elérni. Ezt azonban kezdetben a háborús jóvátételi fizetések rendezetlensége hátráltatta. Így egyelőre maradt az adóemelés, amelyre az 1922 nyarán kidolgozott adóreform keretében került sor. A magyar kormány ezzel együtt, 1923 tavaszán bejelentette igényét egy 600–700 millió aranykorona értékű népszövetségi kölcsönre. Fedezetként a magyar állam bevételi forrásait ajánlotta fel. 1924 elején a Népszövetség a kért összeg felét, 307 millió aranykoronát szavazott meg. A népszövetségi kölcsön rendkívül kedvezőtlen feltételekkel került kibocsátásra, amelyet kiugróan magas, 7,5%-os kamat terhelt. A népszövetségi kölcsön jelentősége azonban ennek ellenére óriási volt, hi-

<sup>8</sup> ROMSICS I.: Az államháztartás szanálása és a pénzügyi stabilizáció Magyarországon az 1920-as években. In: *Monetarizmus: múlt és jelen*. Kiadja: az MTA Debreceni Akadémia Bizottsága és a Friedrich Ebert Alapítvány, 76.

szén utat nyitott a nyugati hitelek egész sora előtt. Ennek és a korábbi tartozásoknak és háborús jóvátételnek az eredményeként 1931 nyarára Magyarország külföldi adósságállománya 4,3 milliárd pengőre duzzadt.<sup>9</sup>

A pénzügyi stabilizáció 1924 júniusában vette kezdetét. Ekkor állították fel a Magyar Nemzeti Bankot, amely a bankjegykibocsátás kizárólagos jogával rendelkezett. Az inflációt 1924 júniusában sikerült megszüntetni. Megállapították a korona stabilizációs árfolyamát, amelyet az angol font-hoz kötöttek. A korona egyelőre forgalomban maradt, az új pénznemet, a pengőt csak 1927. január 1-jén vezették be.<sup>10</sup>

Az adók jelentős emelésével – az 1920-as évek közepén a fejenkénti adóteher mintegy 65%-al múlta felül az 1912-es szintet –, az állami alkalmazottak létszámának csökkentésével, valamint a népszövetségi kölcsön segítségével 1925-től 1929-ig az állami költségvetés jelentős, éves átlagban közel 200 millió pengős bevételi többlettel zárt. Ennek nagyobb részét a kormány beruházásokra fordította.

### 1. 4. A bankszektor

A stabilizáció végrehajtása után a bankok betét állománya a háború előtti szintnek csak a 15–20%-át tette ki. A bankhálózat fejlődése megakadt, a bankok száma az 1924 végén működő 2168-ról 1938-ra 1425-re csökkent. Ezzel párhuzamosan visszaesett a pénzintézetek tőkeereje és forgalma is.

Az I. világháború előtt a magyar pénzintézetek saját tőkeállományát számítva meghaladta a 2,8 milliárd pengőt. 1925-ben ez a szám 400 millióra esett vissza, és 1938-ban is csak 800 millióra emelkedett. Még szembevetőbb volt a pénzintézetek idegen tőkeállományának az összezsugorodása. A világháború előtt az 1920. évi országterületre számítva 4,5 milliárd pengő volt a magyar pénzintézetekben elhelyezett takarékbetétek összege. 1925-ben ez mindössze 300 millió pengőt tett ki, 1930-ban pedig 1,1 milliárd pengőt. A két világháború közötti időszak konjunktúrális csúcspontjain is csupán az 1914 előtti takarékbetét állomány 25%-a halmozódott fel a magyar pénzintézetekben.

<sup>9</sup> BEREND T.–RÁNKI: *i. m.* 124, 126.

<sup>10</sup> *Uo.* 123.

Mindeközben a jelzáloghitel állomány is jelentősen visszaesett. 1925-ben a magyar bankok jelzáloghitel állománya történelmi mélypontra, 8,3 millió pengőre süllyedt. Ez aztán 1929-re 1 milliárd pengőre nőtt, az 1930-as években azonban ismét folyamatosan csökkent (1933: 643 millió pengő, 1938: 538 millió pengő). A magyar pénzüzetek tőkeállománya és ebből következően a hitelezési tevékenységük mindvégig elmaradt a 20. század eleji üzleti aktivitáshoz képest.<sup>11</sup>

#### 1. 5. A gazdaság általános helyzete

A gazdaság főbb ágazatainak a fejlődése is lelassult és elmaradt az I. világháború előtti szinthez képest. A két világháború között a magyar gazdaság fejlődése különösen lassúvá vált. A nemzeti jövedelem a húszas évek konjunkturális csúcspontján, 1929-ben is mindössze 10%-al haladta meg az 1913-as szintet. A világgazdasági válság hatására azonban a nemzeti jövedelem értéke 1933-ra az 1929-es szint 55%-ára zuhant vissza. Az ország 1931 júliusában ismét a fizetéseképtelenség és az államcsőd szélére sodródott. Ennek elhárítására a kormány háromnapos bankszünnapot rendelt el. A bankzárlatra azért volt szükség, hogy biztosítékokat keressenek a pénzüzetekben felhalmozott tőkék kivonása ellen. Emellett bevezették a kötött devizagazdálkodást, az arany- és devizakészleteket zárolták, megszüntették a pengő szabad átváltását, majd utóbb a külföldi tartozások kifizetését is. Ezt követően bevezették a klíring alapon történő külkereskedelmet. 1935-ben Magyarország külkereskedelmének már 63%-át klíringelszámolással bonyolította le.<sup>12</sup>

A válság leküzdése után a magyar gazdaság a harmincas években már nem tudta elérni a húszas évek önmagában is nagyon mérsékelt fejlődési szintjét. Ennek következtében Magyarország a két világháború között Európa leglassabban fejlődő országai közé tartozott.<sup>13</sup>

<sup>11</sup> Uo. 180.

<sup>12</sup> Uo. 136.

<sup>13</sup> Uo. 183.

#### 1. 6. A mezőgazdaság

A mezőgazdaság helyzete még az 1920-as évek elején is katasztrofális volt. A mezőgazdasági termelés 1919-ben a háború előtti szint 1/3-ára esett vissza és még 1920-ban is csak annak 50–60%-a körül mozgott. A búza terméseredménye 1920-ban a korábbi szint felére csökkent. Nemcsak a termésátlag hanyatlott azonban, hanem a megművelt területek is csökkentek.

A mezőgazdasági termelés alacsony szintje a gazdaság egyéb ágazatainak a helyzetét is meghatározta. A mezőgazdaság bénultsága a külkereskedelmet is lehetetlenné tette. Magyarország ezekben az években szinte teljesen elveszítette exportlehetőségeit. A mezőgazdasági kivitel 1920-ban a háború előtti szint 21%-át tette csak ki és 1921-ben is csak a korábbi 41%-át érte el. Az ipari export is visszaesett, 1920-ban a korábbi szint 40%-án állott, 1921-ben pedig még mindig csak annak 57%-án. Ami ennél is nagyobb gondot okozott, hogy a háború előtti ipari nyersanyagszükségletnek csak az 1/6-át-1/4-ét sikerült biztosítani. Mindez az ipar talpra állítását is lehetetlenné tette. Az ipar egyes ágazataiban a termelés a korábbi szint 25–30%-ára esett vissza. Az ország gazdasági helyzete rendkívül kritikus helyzetbe került.<sup>14</sup>

A mezőgazdaságban azonban nemcsak a termés hozamok visszaesése rontotta a helyzetet, de az 1920-as földreform sem hozott lényeges változást a birtokstruktúrában. A földreformtörvény alapján összesen ugyan 927 ezer holdat vettek igénybe, de az ebből részesülő mintegy 400 ezer család átlagosan 1–1,5 hold életképtelen parcellát kapott. Ennek eredményeként 1935-ben az 5 holdnál kisebb gazdaságok az összes gazdaságnak már mintegy 72%-át tették ki (1895-ben ez a szám 54% volt), az összes földterületnek azonban alig 10%-ával rendelkeztek. Az 5 és 20 hold közötti gazdaságok tették ki az összes gazdaság 21%-át (1895-ben még 35%-át), a földterületnek azonban csak alig 22%-át tudhatták magukénak. Nagyjából az összes földterület 20%-a 20 és 100 hold közötti birtokosok kezén volt, egy újabb 20% pedig a 100 és 1000 hold közötti nagybirtokosok tulajdonában (ez utóbbi az összes gazdaságnak már csak 0,6%-át jelentette). Ezzel szemben az 1000 holdnál nagyobb birtokok az összes gazdaságnak

<sup>14</sup> Uo. 113.

csupán 0,2%-át adták, az összes földterületnek azonban a 30%-át birtokolták (1895-ben 33%-ot). A nagybirtokrendszer tehát lényegében sértetlen maradt.<sup>15</sup>

Ehhez járult, hogy a Monarchia felbomlása után a magyar mezőgazdaság elveszítette korábban élvezett privilegizált helyzetét, melynek következtében elmaradása a fejlettebb európai országokhoz képest fokozódott. Ezt a megrázkódtatást a magyar mezőgazdaság a két világháború közötti időszakban mindvégig nem tudta kiheverni.<sup>16</sup>

## II. A hitelezést elősegítő jogszabályok az 1920-as években

A húszas évek gazdasági környezetében a jogalkotó egyik fő célja az volt, hogy a hitelezést elősegítő jogszabályokat alkotson. Különösen a mezőgazdasági hitelezés élénkítése volt fontos célkitűzés. Ennek a gazdasági szükségletnek a jegyében születtek a húszas évek zálogjoggal kapcsolatos jogszabályai.

Az egyre gyorsuló infláció ellen próbált védelmet nyújtani a helyettesíthető ingóságokra vonatkozó jelzálogjog bejegyzéséről szóló 1923. évi XXXVIII. törvénycikk. Ennek alapján a jelzálogjog bejegyezhető volt a telekkönyvben meghatározott mennyiségű és minőségű gabonának, más terménynek vagy aranyban pénzbeli ellenértékére és járulékaire is. Ugyancsak bejegyezhető volt a jelzálogjog ezeknek a helyettesíthető ingóságok és más járulékok természetbeni szolgáltatására is. A törvény tehát terményben vagy egyenértékben és aranyban kifejezett összeg erejéig is megengedte jelzálogjog bejegyzését. A törvényhez fűzött indoklás kiemelte, hogy a magyar korona folyamatos értékcsökkenése szükségessé tette stabilabb értékmérő alkalmazását a gazdasági életben. Az új, kiegészítő értékmérő ekkor már a gazdasági élet számos területén érvényesült és lehetővé tette a pénzromlás által megbénított forgalom újbóli feldőlését. A földhitel terén azonban ezt gátolta a telekkönyvi rendtartás 65. §-ának az a rendelkezése, amely szerint a jelzálogjog csak meghatá-

<sup>15</sup> Uo. 150. 25. táblázat

<sup>16</sup> Uo. 158.

rozott pénzösszeg erejéig volt a telekkönyvbe bejegyezhető. Ennek következtében a földhitel a pénzromlás miatt szinte lehetetlenné vált.

Hasonló célok vezették az 1923. évi XLII. törvénycikk megalkotását is, amely lehetővé tette a búzaértékre szóló záloglevelek kibocsátását.

A mezőgazdasági hitel megszerzését könnyítő egyes rendelkezésekről szólt az 1925. évi XV. törvénycikk. A törvény célja az volt, hogy a háború alatt megrongálódott vagy elhurcolt gazdasági berendezések felújításához szükséges hitelnújtás feltételeit megteremtse. Különösen a külföldi tőke bevonását akarta a jogalkotó ezzel a törvénnyel elősegíteni. Ennek érdekében a törvény kiterjesztette a záloglevelek kibocsátásának a jogát. A törvény lehetővé tette, hogy a záloglevelek kibocsátására már korábban is jogosult intézeteken felül (1876. évi XXXVI. törvénycikk a záloglevelek biztosításáról) – a pénzügyminiszter engedélyével – hitel- és pénzügyintézetekből, mint tagokból álló szövetkezetek is záloglevelet bocsássonak ki. A cél a záloglevél üzlet megindítása és a záloglevelek külföldön való elhelyezése volt.

A hitelezés feltételeinek javítása érdekében született meg a korszak egyik legkiválóbb jogalkotási eredménye, a jelzálogjogról szóló 1927. évi XXXV. törvénycikk (Jt.). A Jt. miniszteri indoklása kiemelte, hogy a háború után a hitelkeretek megcsappantak és a gazdasági forgalom nélkülözte azt a pénzmennyiséget, ami a normális hitelélet lebonyolításához szükséges lett volna. Ezt a pénz gazdasági körforgását meggyorsító intézkedésekkel próbálták orvosolni. Így ugyanis aránylag kisebb pénzmennyiséggel is ugyanaz a gazdasági eredmény volt elérhető. A Jt. egyik fő célja az volt, hogy a tőke áramlása az ingatlanra nyújtott kölcsön esetében is lehetővé váljon.<sup>17</sup>

Emellett utalni kell az ipari záloglevelekről szóló 1928. évi XXI. törvénycikkre is, amelynek megalkotását az a felismerés vezérelte, hogy az ipari vállalkozásoknak is szüksége volt könnyen elérhető, kedvező kamatozású hitelekre. Az ipari vállalatok ugyanis, ha egyáltalán volt is megfelelő hitelforrásuk, túlnyomórészt rövid lejáratú és emiatt magas kamatozású személyi hitelhez juthattak csak hozzá. Annak érdekében, hogy az ipar hosszú lejáratú, olcsó hitelt kapjon, olyan intézkedésekre volt szük-

<sup>17</sup> NIZSALOVSKY E.: *A jelzálogjog jogszabályainak magyarázata*. Grill Károly Könyvkiadóvállalata, Budapest, 1929. 2.

ség, amelyekkel intézményesíteni lehetett, hogy azokat a tőkét, amelyek az ipari vállalatok teljes vagyonát – és nemcsak az ingatlanait – terhelő jelzálogjog fedezete mellett nyújtottak, kamatozó értékpapírok kibocsátása útján mobilizálni lehessen. A törvény ennek érdekében lehetővé tette, hogy az ipari vállalatok vagyonát, mint egységes jogi egészet végrehajtás alá lehessen vonni.<sup>18</sup>

Az 1920-as évek jogalkotási eredményei kerültek egységes összefoglalásra az 1928-ban elkészült Magánjogi Törvényjavaslatban (továbbiakban: Mtj.). Annak ellenére, hogy ebből sosem lett jogszabály, rendelkezéseit különösen az ingó dolgokat terhelő zálogjog vonatkozásában alkalmazta a bírói gyakorlat.

### III. Ingó dolgot terhelő zálogjog

#### 3. 1. A kézizálogjog típusai és jellemzői

A két világháború közötti magyar magánjog a járulékoság szempontjából a kézizálogjog két típusát ismerte: a) a járulékos alakot, amelyet kézizálogjognak vagy zálogjognak neveztek és b) a követelés nélkül fennálló önálló formát, amelynek kézizálog-kölcsönügylet volt a neve. Ez utóbbit az 1881. évi XIV. tc. szabályozta, amelyet az 1925. évi XI. tc. egészített ki. Ilyen ügyleteknél az elzálogosítót nem terhelte személyes kötelezettség. Az ilyen zálogjog ezért nem volt járulékos, hanem önálló, a tulajdonost terhelő dologi adósság.<sup>19</sup>

A kézizálogjog első, a kielégítési jog megnyílt előtti létszakában a hitelező biztonsági érdekét – és az ehhez kapcsolódó nyilvánosságot – a zálogtárgy birtoklása elégítette ki. Ebben az első létszakaszban megjelent a zálogjog abszolút jellegéből adódó és mindenki mással együtt a tulajdonost is terhelő nemleges kötelezettség, hogy a zálogtárgyban rejlő fedezeti érték csökkentésétől tartózkodjék. Gyakorlati szempontból azonban

<sup>18</sup> Ez a konstrukció tekinthető a hatályos jogban vagyont terhelő zálogjogként ismert jelzálogtípus magyar jogtörténeti előzményének.

<sup>19</sup> SZLADITS K.: *Dologi jog*. Grill Károly Könyvkiadóvállalata, Budapest, 1930. 278.

az a hitelezői kötelezettség került előtérbe, hogy a dolgot sértetlenül őrizze meg és megfelelő állapotban szolgáltatassa vissza.<sup>20</sup>

Nem illette meg a birtoklás a záloghitelezőt a törvényes zálogjog és a végrehajtás útján szerzett zálogjog esetén. Ilyenkor a hitelező biztonsági érdeke más eszközökkel (pl. önhatalmú visszatartás) nyert kielégítést.

A járulékos kézizálogjog feltételes vagy jövőbeli követelést is biztosíthatott. Kialakulhatott azonban a keretbiztosítéki jelzálogjogra emlékeztető az a helyzet is, hogy a zálog valamely jogviszonyból eredő és egymást felváltó követelések biztosítására szolgált. Ilyen kézizálogjog esetén nem volt szükséges annak a legmagasabb összegnek a megjelölése, ameddig a hitelező kielégítési joga terjedt.<sup>21</sup>

Kézizálogjog esetén a biztosított követelésnek sosem kellett olyan pontosan meghatározottnak lennie, mint jelzálogjognál. Az azonban feltétel volt, hogy a követelés legalább a kielégítés alkalmával pénzszolgáltatássá alakuljon át, vagy pénzszolgáltatással az adós beleegyezése nélkül is kielégíthetővé váljék.<sup>22</sup>

A felek a zálogjogi fedezet terjedelmét utólag szerződéssel bővíthették. Arra azonban nem volt lehetőség, hogy olyan személyes adós, aki nem volt tulajdonosa a zálogtárgynak, az elzálogosítás után létrejött jogügylettel bővítse a zálogjogi biztosítás terjedelmét.<sup>23</sup>

#### 3. 2. A kézizálogjog tárgya

A korabeli jogirodalom foglalkozott azzal a kérdéssel, hogy kereskedelmi forgalomban a kézizálogjog gyakorlati jelentősége – a kézizálog-kölcsönügylet és a végrehajtási foglalkozás körén kívül – lényegesen kisebb volt, mint a jelzálogjogé. Ennek alapvető okát abban látták, hogy mivel a zálogtárgy birtoka a hitelezőhöz került, ennek következtében aránylag leszűkült azoknak az ingóságoknak a köre, amelyeknek az elzálogosítása az adós gazdasági szükségletét előnyösebben elégítette volna ki, mint ugyanannak a dolognak az elidegenítése. A nem helyettesíthető és nehezen

<sup>20</sup> NIZSALOVSKY E.: Korlátolt dologi jogok. In: *Magyar Magánjog*. Ötödik kötet, Dologi jog (szerk.: Szladits K.). Grill Károly Könyvkiadóvállalata, Budapest, 1942. 796–797.

<sup>21</sup> *Uo.* 797.

<sup>22</sup> *Uo.* 797.

<sup>23</sup> Mtj. 857. §



vagy egyáltalán nem pótolható ingóságok, továbbá az olyan ingóságok voltak alkalmas zálogtárgyak az elzálogosító érdekei szempontjából, amelyek értékének számottevő emelkedésére lehetett számítani. Ezen okokkal magyarázták, hogy az 1930. évi XXII. tc. által létrehozott ún. gabona-jelzálogjog a gyakorlatban nem tudott meghonosodni.<sup>24</sup>

Elvileg minden ingóság elzálogosítása meg volt engedve, amely pénzzé volt tehető és amelyre a kielégítési jog gyakorlása nem volt kizárva.

Külön kérdés volt, hogy elzálogosíthatók voltak-e a végrehajtás alá nem vonható ingóságok. *Nizsalovszky* szerint a végrehajtás alól mentes dolgok közül csak azokat nem lehetett jogügylettel elzálogosítani, amelyeknél a foglalás alóli mentesség a forgalmon kívüliség következménye volt. Ügyleti úton elzálogosíthatók voltak azonban azok az ingók, amelyeknél a végrehajtás alóli mentességet a tulajdonos személyes körülményei indokolták, de amelyek eladásának vagy elajándékozásának nem volt jogi akadálya.<sup>25</sup>

Olyan ingó dolgon, amely nem állt az elzálogosító tulajdonában, ugyanazon szabályok szerint keletkezett zálogjog, ahogyan a nem tulajdonostól tulajdont lehetett szerezni. Lényeges eltérés volt azonban, hogy amíg a tulajdonszerzéshez a visszterhességet megkívánta a jog, addig zálogjog alapításánál nem volt szükséges, hogy a zálogjog alapítása fejében a hitelező bármilyen ellenszolgáltatást adjon.<sup>26</sup>

### 3. 3. A zálogjog keletkezése

Kézizálogjog jogügylettel úgy jött létre, hogy az elzálogosító a hitelezővel megállapodott az erre alkalmas követelés biztosítása céljából, valamely alkalmas ingó dolog elzálogosításában és a dolgot a hitelező birtokába adta.<sup>27</sup> A zálogjog létrejöttének tehát az volt a feltétele, hogy a felek a zálogjog alapításában megegyezzenek és a tulajdonos a dolog birtokát a hitelezőre átruházza (Kúria 2470/1930.). Mindez azt tükrözi, hogy nem

<sup>24</sup> NIZSALOVSKY: i. m. 798.

<sup>25</sup> Uo. 798.

<sup>26</sup> Uo. 799.

<sup>27</sup> Az Mtj. 844. §-a szerint: „Zálogjog jogügyleti megalapításához szükséges, hogy a felek a zálogjog megalapításában megegyezzenek és hogy a tulajdonos a dolog birtokát a hitelezőre átruházza (kézi zálog).”

ment át a gyakorlatba a Ptk. 1913-as második javaslatának (Tj.2.) azon rendelkezése, amely lehetővé tette volna a kézizálogjog létrejöttét a dolog átadása nélkül is. Ennek hátterében az állt, hogy a zálogjogosult hitelezők elől a kielégítés alapját ne lehessen álügyletekkel elvonni.<sup>28</sup>

Zálogot rendszerint csak a dolog tulajdonosa adhatott, feltéve, hogy jogosult volt a dologával ilyen módon rendelkezni. Kizárta a tulajdonos zálogbaadási jogosultságát, ha a dolog elidegenítési és terhelési tilalom alatt állt. Idegen dolog elzálogosítása is érvényessé vált azonban, ha a tulajdonos az elzálogosításba utólag beleegyezett, vagy ha a dolog utóbb az elzálogosító tulajdonává vált. A forgalom igényeinek engedve kivételesen arra is lehetőség volt, hogy jóhiszemű személyek akkor is megszerezzék a kézizálogjogot, ha a zálogbaadó a dolognak nem volt tulajdonosa és utóbb sem vált azzá.<sup>29</sup>

Mivel nem valósult meg az ingó-jelzálogjog intézménye sem, ezért a gazdasági igényeket a kézizálogjog csak úgy tudta kielégíteni, hogy az átadás fogalmát szélesítette a bírói gyakorlat. A zálogjog alapításához szükséges birtokbaadást ugyan az elzálogosított dolog jelzéssel való ellátása nem pótolta, de a gyakorlat elfogadta a jelképes átadást, feltéve, hogy az a hitelező számára a dologgal való rendelkezést lehetővé, a tulajdonos szabad rendelkezési jogának megszűnését pedig nyilvánvalóvá tette. Ez azt jelentette, hogy a hitelező részére jelképes átadás esetén is dologi hatályú rendelkezési jogot kellett biztosítani.<sup>30</sup>

Ennek megfelelően elegendő volt állatok elzálogosítása esetében a marhalevelek átadása (Kúria 1869/1927.). Nem érintette a zálogjog létrejöttének érvényességét az a tény, hogy az elzálogosító a zálogtárgyhoz továbbra is hozzáférhetett, vagy esetleg annak fenntartására, gondozására kötelezettséget is vállalt (Kúria 1018/1932.).

A jelképes átadás egyik esetének és nem átadás nélküli ingó-jelzálogjognak tekintették az ún. gabona-jelzálogjog intézményét. Az 1930. évi XXII. tc. által létrehozott gabona-jelzálog esetében a zálogtárgy átadását a jelképes átadás pótolta. Igaz, ezt a zálogjogot egy nyilvános gabona-jelzálogjegyzékbe jegyezték be, de a bejegyzéshez fűződő hatály csak abban

<sup>28</sup> SZLADITS: i. m. 272.

<sup>29</sup> ZACHÁR Gy.: *A magyar magánjog alaptanai*. Negyedik kiadás, Grill Károly Könyvkiadóvállalata, Budapest, 1928. 197.

<sup>30</sup> Uo. 196.

állt, hogy ennek alapján a későbbi jogszerzőkkel szemben kielégítési elsőbbséget lehetett gyakorolni. Ez a gabona-jelzálogjog azonban nem érvényesült a későbbi jóhiszemű és visszerthes tulajdonszerzővel szemben. Súlyos gondatlanság miatt rosszhiszeműnek kellett azonban tekinteni azt, aki magtárban tárolt gabonát vett anélkül, hogy a gabona-jelzálogjegyzéket megtekintette volna.<sup>31</sup>

A joggyakorlat – a gyakorlatba egyébként át nem ment gabona-jelzálogjog intézményének hatása alatt – hajlott arra, hogy az átadást ne a zálogjog érvényes keletkezésének előfeltételeként, hanem annak csupán harmadik személyekkel szembeni hatályához kívánja meg. A Kúria egy 1937-ben hozott döntése ezzel kapcsolatban azt mondta ki, hogy olyan személlyel szemben, aki az elzálogosításról tudott és annak megtörténtét ismerte, a zálogjog hatályosnak veendő, tekintet nélkül arra, hogy megtörtént-e a hitelező részére a zálogjog megalapításához megkívánt tényleges vagy jelképes átadás és, hogy ennek elmaradása miatt a hitelező szerzett-e harmadik személyekkel szemben érvényes zálogjogot (Kúria 414/1937.). Nizsalovszky szerint a megterhelést ismerő személy legfeljebb kötelmi alapon lehet kötelezve arra, hogy a hitelezőnek a megjelölt ingó-ságból való kielégítését ne akadályozza, illetve vele szemben a maga jogának elsőbbségét ne érvényesítse, ezt a jogot azonban szerinte nem lehet dologi jognak minősíteni.<sup>32</sup>

Más nézet szerint a zálogtárgy birtoklása nemcsak a kézizálogjog keletkezéséhez, hanem annak fennállásához is szükséges volt.<sup>33</sup> Természetesen arra is lehetőség volt, hogy a zálogtárgyat egy harmadik személy zálogtartóként tartsa magánál.

Nem feltétlenül volt szükség a dolog átadására – és meg kevésbé a tulajdonos beleegyezésére – törvényes zálogjog és végrehajtási foglalás esetén.

A birtok átruházását pótló eszközök közül zálogjog alapításánál is elegendő volt, ha az addig is birtokban lévő hitelező a birtoklását záloghitelezőként folytatja. A Kúria egyik határozata szerint a kézizálog megalapításához a megegyezés magában véve is elegendő volt, ha a zálogos hitelező vagy képviselője a dolgot már birtokában vagy bírlalatában, tényleges hatalmában tartotta (Kúria 78/1930.).

<sup>31</sup> NIZSALOVSKY: i. m. 805.

<sup>32</sup> Uo. 806.

<sup>33</sup> ZACHÁR: i. m. 196.

A tulajdonjog átruházásához szükséges átadás pótlékai közül a zálogjog alapítás céljára nem volt igénybe vehető az, amikor az átruházó maradt a dolog birtokában. Az ilyen zálogalapítás el nem ismerése, ugyanakkor a *constitutum possessorium* útján való tulajdonátruházás lehetősége ahhoz vezetett, hogy a felek a zálogjog célját fiduciárius tulajdonátruházással valószínűsítették meg. A hitelező ebben az esetben a dolog tulajdonosává vált és azokban az esetekben, amikor a zálog visszaadásának lett volna helye, a tulajdont volt köteles visszaruházni. A bírói gyakorlat az ilyen ügyletet színlelt tulajdonátruházásnak tekintette és a felek valódi akaratára tekintettel elzálogosításra irányuló ügyletnek minősítette, amely azonban az átadás hiányában érvénytelen volt.<sup>34</sup>

Szladits Károly a fiduciárius tulajdonátruházás esetén létrejövő tulajdonzálogot önmagában nem tekintette burkolt zálogszerződés, így megalapítását sem színlelt ügyletnek. Tulajdonzálog alatt azt értették, hogy az adós valamely dolgot biztosítésként tulajdonjoggal ruházta át a hitelezőre, azzal, hogy tartozásának megfizetésével a dolgot visszaválthatja. Más volt azonban a helyzet, ha a felek a tulajdonzálogot abból a célból alapították, hogy a törvénynek a tilos zálogszerződésekre vonatkozó rendelkezéseit kijátsszák. Az ilyen szerződés érvénytelen. Szladits ebbe a körbe sorolta a *lex commissoria* tilalmába ütköző, valamint az elszámolási kötelezettség nélküli (a *pactum antichreticum* tilalmába ütköző) szerződéseket.<sup>35</sup>

### 3. 4. A záloghitelező jogai és kötelezettségei

A kézizálogjog legfontosabb ismertetőjele a hitelező birtoklása volt.<sup>36</sup> A záloghitelező birtoklása folytán hasonló jogi helyzet alakult ki, mint haszonélvezeti jog esetében. Ez a jogi helyzet azonban különbözőképpen alakult attól függően, hogy a hitelező jogosult volt-e a dolog használatára és a gyümölcsök szedésére. A birtoklás önmagában nem foglalta magában a használat jogát, ahhoz tehát a tulajdonos engedélyére volt szükség. Olyan megállapodást azonban nem köthettek a felek, hogy a hitelezőt megilletse az elzálogosított dolog haszonélvezete.<sup>37</sup>

<sup>34</sup> Uo. 806.

<sup>35</sup> SZLADITS: i. m. 271–272.

<sup>36</sup> Mtj. 859. § (1) bekezdés.

<sup>37</sup> ZACHÁR: i. m. 198.



Lényeges különbség volt a haszonélvező jogállásához képest, hogy a záloghitelezőt akkor is elszámolási kötelezettség terhelte, ha a gyümölcszedésre jogosult volt. Ez az elszámolási kötelezettség akkor is terhelte a záloghitelezőt, ha nemcsak a gyümölcsök beszedésére, hanem azok felhasználására is jogosult volt.<sup>38</sup>

A záloghitelezőt megillette a háborítatlan birtoklás joga, amelyet a saját jogán védhetett meg a tulajdonost megillető jogvédelem eszközeihez hasonló eszközökkel.

A záloghitelező a romlásnak vagy lényeges értékcsökkenés veszélyének kitett zálogtárgyat már kielégítési jogának megnyílt előtt pénzzé tehetette. Ebben az esetben az eladási ár lépett a korábbi zálogtárgy helyébe.<sup>39</sup>

Ha a zálogtárgy a záloghitelezőnek fel nem róható módon indult romlásnak, a zálogtárgy más biztosítékkal való pótlására az elzálogosítót legfeljebb kötelmi jellegű biztosítékadási kötelezettség terhelte. Ez rendszert akkor fordult elő, ha a zálogot a személyes adós adta. Köteles volt azonban az elzálogosító más zálogtárgy nyújtásával új zálogjog alapítására, ha a fedezet romlása neki felróható volt. Ez különösen akkor fordulhatott elő, ha a zálogtárgyat az elzálogosítás után megrongálta, vagy hibás dolgot zálogosított el.<sup>40</sup>

A záloghitelező köteles volt a zálogtárgyat megőrizni és annak rongálásától tartózkodni. Felelős volt a zálogtárgyban általa vétken okozott károkért. A zálogtárgyat ért vértlen kárért azonban nem tartozott felelősséggel (Kúria 6839/1923.). Ha a záloghitelezőnek joga volt a zálogtárgyat használni, nem volt felelős az olyan változásért, vagy rosszabbodásért, amely a rendes használattal együtt járt.<sup>41</sup>

A záloghitelező köteles volt értesíteni a tulajdonost a zálogtárgyat fenyegető veszélyről. Ha a veszélyt maga hátrította el és emiatt költségei voltak, ezek megtérítését megbízás nélküli ügyvivőként követelhetette.

A zálogjog megszűnésekor a hitelező köteles volt a zálogtárgyat visszaadni. Ennek alkalmával került sor a kölcsönös követelések elszámolására is.

<sup>38</sup> NIZSALOVSKY: *i. m.* 800–801.

<sup>39</sup> Mtj. 863. §.

<sup>40</sup> NIZSALOVSKY: *i. m.* 800.

<sup>41</sup> SZLADITS: *i. m.* 280.

A hitelező legfőbb jogosultsága a kielégítési joga volt. A kielégítési jog a követelés lejártával nyílt meg. A kielégítési jog gyakorlása nem volt attól függővé téve, hogy a hitelező a személyes adóstól a követelés behajtását sikertelenül megkísérelje. Nem függött továbbá attól sem, hogy a személyes adós a követelés kielégítésével késedelembe essen (Kúria 7423/1929.). Nem volt azonban kizárt az olyan megállapodás, amelynek értelmében a hitelező csak az említett feltételek valamelyikének beállta esetén legyen jogosult a zálogtárgyból kielégítést keresni.<sup>42</sup>

A kielégítési jog gyakorlása a hitelezőnek csak joga volt, de sem a tulajdonossal, sem a személyes adóssal szemben nem volt kötelessége. Így ha a hitelező kielégítési jogának gyakorlásával várt, annak ellenére, hogy a zálogtárgyat kedvező áron lehetett volna értékesíteni, az értékesítés elmulasztása nem eredményezhette a követelés megszűnését (Kúria 2681/1933.).

A kielégítést egyébként a tulajdonos a személyes adóst megillető ellenkövetelés beszámításával is nyújthatta és a kielégítési jog gyakorlásával szemben a személyes adóst megillető kifogásokra is hivatkozhatott.<sup>43</sup>

A hitelezőt harmadik személy is kielégíthette. Ehhez rendszerint szükség volt a hitelező hozzájárulására. Nem kellett azonban a hitelező hozzájárulását kérnie annak, aki érdekeltségénél fogva is jogosult volt a hitelezőt kielégíteni (pl. kezes, jelzálogtulajdonos). Ilyen esetben a zálogjog a jelzálogjog esetén irányadó szabályok szerint szállt át a kielégítést nyújtó harmadik személyre.<sup>44</sup>

### 3. 5. Rangsor és egyetemleges zálogjog

Ugyanaz a dolog több követelés biztosítására is szolgálhatott. Ilyen esetben a tulajdonos az újabb elzálogosításról értesítette a dolgot birtokában tartó záloghitelezőt, aki a dolgot a zálogjog megszűnésekor nem a tulajdonosnak adta vissza, hanem kiadta a későbbi záloghitelezőnek. A dolog kiadásával a korábbi zálogjog akkor is megszűnt, ha más megszűnési ok nem állott be. Arra azonban volt lehetőség, hogy a felek megállapodása alapján a későbbi hitelező a korábbi javára is folytassa a dolog birtoklását.

<sup>42</sup> NIZSALOVSKY: *i. m.* 802.

<sup>43</sup> Uo. 803.

<sup>44</sup> Uo. 804.

Ilyen esetben ún. rangszerződést kötöttek a felek. Rangszerződést azonban a tényleges birtoklás megváltoztatása nélkül is lehetett kötni. Eltérő rangszerződés hiányában az időben korábbi zálogjog alapján lehetett a kielégítési elsőbbséget gyakorolni. A kielégítési sorrend megfordulását eredményezhette emellett a későbbi zálogszerző jóhiszeműsége is, vagyis, ha jóhiszeműen nem tudott a dolgon fennálló korábbi zálogjogról.<sup>45</sup>

Kézizálogjog körében is elismert volt az egyetemleges zálogjog intézménye, amikor is ugyanazt a követelést több zálogtárgy biztosította. Az ingón alapított egyetemleges zálogjog esetében is valamennyi zálog az egész követelés erejéig volt lekötve. Nem érvényesült azonban teljes körűen a hitelezőnek az a szabadsága, hogy maga határozhatja meg, hogy melyik ingóságból szerezzen kielégítést.<sup>46</sup>

### 3. 6. Alzálogjog

A zálogjog járulékos jellegéből következett, hogy a zálogjognak az elzálogosítása csak a biztosított követelés elzálogosításával együtt volt lehetséges. Az alzálogjog tárgya nem maga a zálogtárgy, hanem a biztosított követelés volt.<sup>47</sup> Alzálogbaadáshoz szükség volt a tulajdonos hozzájárulására is.<sup>48</sup>

Az alzálogjog a záloghitelező rendelkezési jogát annyiban korlátozta, hogy a zálogjogot az alzálogos hitelező jogának megszűnését eredményező módon nem szüntethette meg.<sup>49</sup>

Az alzálogos hitelező a zálogjogát a saját követelésének érvényesítése érdekében úgy érvényesíthette, hogy magára ruházta a zálogjoggal biztosított követelést és hitelezőként érvényesítette a zálogjogot.

Nem alzálogjogról volt szó abban az esetben, ha a záloghitelező a tulajdonos hozzájárulásával a zálogtárgyat a saját tartozásának biztosítására további zálogba adta. Az ilyen zálogba adással nem a zálogjog, hanem a zálogtárgy tekintetében keletkezett újabb zálogjog. Ez pedig a már tárgyalt rangsor kérdéséhez kapcsolódott. Ebben a további zálogjogi viszony-

<sup>45</sup> Uo. 823.

<sup>46</sup> Uo. 824.

<sup>47</sup> ZACHÁR: *i. m.* 199.

<sup>48</sup> SZLADITS: *i. m.* 280.

<sup>49</sup> NIZSALOVSZKY: *i. m.* 825.

ban az eredeti záloghitelező elzálogosítóként a tulajdonos képviselőjében járt el. Az ilyen elzálogosítás eredményeként tehát nem alzálogjog, hanem ugyanazon zálogtárgy több zálogjoggal való terhelése jött létre.<sup>50</sup>

A biztosított követelést azonban úgy is el lehetett zálogosítani, hogy azon alzálogjog ne keletkezzék. Ilyen esetben a követelés elzálogosítása nem eredményezte a korábbi zálogjog megszűnését.<sup>51</sup> Ez azért volt egy sajátos konstrukció, mert ugyanazt a követelést az egyik zálogjog biztosította, a másik (későbbi) zálogjognak azonban a tárgya volt.

### 3. 7. A kézizálogjog megszűnése

A zálogjog megszűnését a zálogjogot, a zálogtárgyat, valamint a biztosított követelést érintő jogi tények okozhatták.

A követelés érintetlenül hagyásával szűnt meg a zálogjog, ha arról a záloghitelező lemondott. A lemondás a hitelezőnek a tulajdonoshoz intézett nyilatkozatával történt.<sup>52</sup> A zálogjogról való lemondással volt azonos, ha a hitelező a követelést átruházta, de a zálogjog átszállását kizárta, illetve a zálogtárgyat az új hitelezőnek nem adta át.<sup>53</sup>

A zálogjogot megszüntették az alapító ügyletben kikötött megszüntető okok is. Így a határozott időre nyújtott zálogjog esetén a határozott idő elteltével az adós a már bekövetkezett megszűnési ok miatt a zálogtárgy visszaadását követelhetette.<sup>54</sup>

A zálogjog megszűnését eredményezte az is, ha a záloghitelező a követelés olyan biztosítékáról mondott le, amely a követeléssel együtt az őt kielégítő elzálogosítóra szállt volna át, feltéve, hogy a megszünt jog érvényesítése útján az elzálogosító kielégítést kaphatott volna.<sup>55</sup>

A zálogtárgyat érintő megszűnési ok volt, ha a hitelező a zálogtárgyat visszaadta. A visszaadás rendszerint akkor is megszüntette a zálogjogot, ha a záloghitelező a zálogtárgyat az adósnek ideiglenesen használatra adta vissza (Kúria 3623/1929.). Fennmaradt azonban a zálogjog, ha a zálog-

<sup>50</sup> Uo. 826.

<sup>51</sup> Uo. 825.

<sup>52</sup> Mtj. 855. § (1) bekezdés.

<sup>53</sup> NIZSALOVSZKY: *i. m.* 816.

<sup>54</sup> Uo. 817.

<sup>55</sup> Mtj. 873. § (2) bekezdés, Mtj. 1211. §.

hitelező joga a használat ideje alatt is biztosítva volt. Így nem szűnt meg a zálogjog azzal, hogy a záloghitelező a zálogul lekötött gépkocsit a forgalmi engedély átadásával időközönként az elzálogosítónak fuvarozás céljára átadta (Kúria 3380/1930.).

Megszűnt a zálogjog akkor is, ha a záloghitelező a zálogtárgy birtokát – akaratán kívül – elvesztette és 1 év alatt indított keresettel, vagy pedig 1 év alatt per nélkül vissza nem szerezte.<sup>56</sup>

Megszűnt a zálogjog abban az esetben is, ha harmadik személy a zálogtárgy zálogjog mentes tulajdonát elbirtoklás útján szerezte meg.<sup>57</sup>

Megszűnt a zálogjog a zálogtárgy megsemmisülésekor is. Ezzel egy tekintet alá esett, ha a zálogtárgyat büntető eljárás során elkobozták. Ugyancsak a zálogjog megszűnését eredményezte, ha a zálogtárgy feldolgozása során új dolog keletkezett, melyen a feldolgozó tulajdont szerzett.<sup>58</sup>

A zálogjog megszűnését eredményezte, ha harmadik jóhiszemű személy a zálogtárgyon visszerhesen tulajdont szerzett. Akkor is megszűnt a zálogjog, ha a jóhiszemű harmadik éppen a záloghitelezőt vélte tulajdonosnak és tőle szerezte meg a zálogtárgy tulajdonát.<sup>59</sup>

Nem szűnt azonban meg a korábbi zálogjog, ha a jóhiszemű harmadik a zálogtárgyon nem tulajdont, hanem ügyleti zálogjogot szerzett. Ilyenkor az új zálogjogot elsőbbség illette meg a korábbival szemben.<sup>60</sup>

Megszűnt a zálogjog a zálogtárgy végrehajtási árverezésével, kisajátításával és honvédelmi célra történő igénybevételeivel is.

A biztosított követelés megszűnése is a zálogjog megszűnését eredményezte. Nem szűnt azonban meg a zálogjog, ha a követelés elévült.

#### IV. Zálogjog jogon és követelésen

Zálogjog tárgya olyan jog vagy követelés is lehetett, amely akár átruházás, akár a benne foglalt jogosítvány gyakorlása, vagy gyakorlásának átengedése útján pénzzé volt tehető. A végrehajtás alá vonhatóság nem volt

<sup>56</sup> Mtj. 854. §.

<sup>57</sup> NIZSALOVSKY: *i. m.* 818.

<sup>58</sup> *Uo.* 818.

<sup>59</sup> *Uo.* 819.

<sup>60</sup> *Uo.* 819.

döntő az adott jog vagy követelés elzálogosíthatósága szempontjából. Ügyleti elzálogosításra csak az ügyleti átruházásnak, valamint a joggyakorlás átruházásának a kizárása esetén nem volt lehetőség.<sup>61</sup>

A jog elzálogosítása valójában azt jelentette, hogy a jogosult a joggal való rendelkezést kielégítés céljából a hitelezőre ruházta. Emiatt a jog elzálogosítása általában ugyanúgy ment végbe, mint a jog átruházása. A zálogul lekötött követelést ezzel szemben engedményezni kellett. Ennek megfelelően a követelés elzálogosításához a zálogszerződés megkötésén felül rendszerint az is szükséges volt, hogy a lekötött követelés adósát az elzálogosításról értesítsék, hogy ilyen módon a zálogjog kifelé is nyilvánvalóvá váljon.<sup>62</sup> Az adós értesítésére azonban csak a zálogjog hatályossága szempontjából volt szükség, anélkül, hogy az értesítés elmaradása a zálogjog érvényességére kihatott volna.<sup>63</sup>

Az átruházás és az engedményezés azonban a jogot, illetve a követelést nem tette a záloghitelező sajátjává. Csak azokat a jogokat gyakorolhatta, amelyek a záloghitelezőt ebből a jogi helyzetéből kifolyólag megilletik. Emiatt jogok és követelések elzálogosítását korlátozott hatályú átruházásnak, illetve engedményezésnek tekintették.<sup>64</sup>

Lehetséges volt jövőbeli követelésekre is zálogjogot alapítani, feltéve, hogy már fennállt az a jogviszony, amelyből a követelés utóbb keletkezett, illetve ezt a jövőbeli követelést az elzálogosításhoz szükséges határozottsággal meg lehetett jelölni. Ennek megfelelően még a jogviszony fennállása esetén sem lehetett elzálogosítani jövőben keletkező bizonytalan és változó összegű követeléseket.<sup>65</sup>

A kielégítési jog megnyílt előtti létszakaszban a hitelező biztonsági érdekét az elégítette ki, hogy a terhelt jog jogosultjától meg volt vonva az a lehetőség, hogy a jog felett a záloghitelező érdekét veszélyeztető módon rendelkezzen. Az elzálogosított jog jogosultjának pozíciója tehát zárlat alá került. Ennek leghatékonyabb biztosítéka az volt, hogy a záloghitelezőre nézve sérelmes jogcselekményei a záloghitelezővel szemben hatálytalanok

<sup>61</sup> NIZSALOVSKY: *i. m.* 827.

<sup>62</sup> SZLADITS: *i. m.* 288.

<sup>63</sup> ZACHÁR: *i. m.* 202.

<sup>64</sup> *Uo.* 201.

<sup>65</sup> NIZSALOVSKY: *i. m.* 827.

voltak.<sup>66</sup> Fontos követelmény volt tehát a jogosult rendelkező jogának korlátozása.

Nem volt azonban az elzálogosított jog jogosultja korlátozva olyan jogcselekmények területén, amelyek a záloghitelező jogát nem érintették. Így a terhelt jogot átruházhatta, további zálogjoggal vagy más joggal terhelhette. Az elzálogosított követelés jogosultja a követelést a záloghitelező hozzájárulása nélkül is felmondhatta, mert a felmondással a záloghitelező közelebb került kielégítési joga gyakorlásához.<sup>67</sup>

Ha a zálogtárgy meghatározott személlyel szemben fennálló követelés volt, akkor ennek a biztonsági célnak az eléréséhez rendszerint elegendő volt az adós értesítése az elzálogosító hitelező részéről.

A záloghitelezőt az elzálogosított jog alapján járó szolgáltatásokra nézve elszámolási kötelezettség terhelte, vagyis ún. haszonvételi zálogjog jogon sem állhatott fenn.<sup>68</sup>

Azokat a jogcselekményeket, amelyek az elzálogosított jog különböző életfázisaiban szükségesek, vagy csupán célszerűek, a záloghitelező sem végezhetett egyoldalúan. Így a követelést nem vehette fel és egyoldalúan nem is mondhatta fel azt. Az elzálogosító és a záloghitelező együttes érdekeinek az összefonódása az együttes cselekvést tette szükségessé. Így a követelést közösen vehették fel, illetve az adóst arra szólíthatták fel, hogy mindkettejük kezéhez bírói letétbe helyezéssel, vagy harmadik személy kezéhez teljesítsen. Ez a helyzet a közösség egy különleges alakulata volt.<sup>69</sup>

Az elzálogosítás nem változtatott a tartozás lejártán és azon sem, hogy az adós a tartozását az elzálogosításkor már fennállott ellenkövetelés beszámításával szüntesse meg. Emellett az adós a teljesítést lehetetlenülés vagy az ellenszolgáltatás nem teljesítése címén meg is tagadhatta. Általában az adósi kifogásokat az elzálogosítás éppúgy nem érintette, mint a követelés engedményezése. Ez természetesen nem volt irányadó követelést megtestesítő értékpapírok esetén.<sup>70</sup>

A kielégítési jog megnyílt után annak meg nem engedett módon való gyakorlása esetén a záloghitelezőt kártérítési kötelezettség terhelte. A

<sup>66</sup> Uo. 828.

<sup>67</sup> Uo. 829.

<sup>68</sup> Uo. 828.

<sup>69</sup> NIZSALOVSKY: i. m. 830.

<sup>70</sup> Uo. 831.

még meg nem nyílt kielégítési jog nem megfelelő gyakorlása esetén pedig az előző állapot visszaállítását és kártérítést lehetett tőle követelni.<sup>71</sup>

Jogok és követelések elzálogosítása esetén a jóhiszemű jogszerzés elve – az engedményezés szabályaihoz hasonlóan – nem érvényesült. Telekkönyvi jogok és értékpapírok esetében azonban a forgalombiztonság érdekeire tekintettel, a jóhiszemű zálogszerzés védelemben részesült.<sup>72</sup>

## V. A jelzálogjog

A korabeli gazdasági viszonyokra is tekintettel a leglényegesebb változtatásokra a jelzálogjog intézményéhez kapcsolódóan került sor. Általános tendencia a járulékoság alól tett kivételek körének bővülése, illetve a jelzálogjog nem-járulékos típusának a törvényi elismerése és szabályozása.

A gazdasági igények által az 1920-as években életre hívott új jelzálogjogi jogintézmények közül az alábbiakban a következőkre térünk ki: a tulajdonosi jelzálogjog, illetve ehhez kapcsolódóan a ranghellyel való rendelkezés, az egyetemleges jelzálogjog, a biztosítéki jelzálogjog, valamint a telekadósság és a telekadóslevél.

### 5. 1. A tulajdonosi jelzálogjog és a ranghellyel való rendelkezés

A magyar jog – az osztrák jog hatására – az 1920-as évekig a mozgó rangsor elvét követte. Ez azt jelentette, hogy ha az ingatlant terhelő jelzálogjogok valamelyike időközben megszűnt, ezzel az ingatlan értékének egy bizonyos része nem szabadult fel, hanem az egyébként egyenlő erejű jogok konkurenciájából egy jog kiesett és ennek következtében a kieső jognál későbbi időpontban keletkezett jogok egy ranghelyet előbbre léptek. Ezen az elven először az 1925. évi XV. törvénycikk változtatott, amely áttért a megüresedett ranghellyel való rendelkezés rendszerére. Ezt a Jt. is fenntartotta, kiegészítve a tulajdonosi jelzálogjog némely esetével. A ranghely ettől azonban még nem vált önálló alanyi joggá, de vagyoni értékű jogi helyzetként elismerték.<sup>73</sup>

<sup>71</sup> Uo. 831.

<sup>72</sup> Uo. 838.

<sup>73</sup> SZLADITS: i. m. 309.

A mozgó ranghely ellen elsődlegesen nem jogi, hanem gazdasági érvek szóltak. A későbbi ranghelyen nyújtott kölcsön ugyanis magasabb kamatozású és így nem méltányos a magasabb kamatozású követelést biztosító jelzálogjog javára a kedvezőbb rangsorhoz jutást biztosítani. Ez a gazdasági szempont nemcsak a korabeli magyar jogban jelent meg, de az Optk. III. Teilnovelle útján végrehajtott módosítása, illetve a német és a svájci kódexek is kifejezésre juttatták azt, mégpedig egymástól lényegesen eltérő eszközökkel.<sup>74</sup>

A német jog nem volt híve az üres ranghelynek, ezért a megüresedő ranghelyre magát a tulajdonost léptette be. Ilyen esetben azonban nem tulajdonosi jelzálogjog, hanem tulajdonosi telekadósság (*Eigentümergrundschuld*) keletkezett, amely végrehajtás alá volt vonható. Ezzel szemben a módosítás utáni osztrák jog a ranghelyet üresen hagyta a tulajdonos rendelkezéséig, de legfeljebb bizonyos meghatározott ideig úgy, hogy a tulajdonos az eredetileg bejegyzett követelésnél nem nagyobb követelés erejéig új jelzálogjogot alapíthatott. Sem a német, sem a módosított osztrák jog nem zárta azonban ki a későbbi ranghelyen álló jelzálogjogok előrelépését.<sup>75</sup>

Az Mtj. lényegében az osztrák rendszert vette át azzal, hogy gyakorlati szükség hiányában eltekintett az ún. várományos jelzálogjog szabályozásától. Gazdasági okok miatt bizonyos engedményeket tett a fix prioritás elvének, sőt a Ptk. szövegein lényegesen túllépve a tulajdonosi jelzálogjog egyes eseteit is elismerte. Addig azonban az Mtj. sem ment el, hogy a tulajdonosi jelzálogjognak azt az esetét is elismerje, amikor a jelzálogjog már eredetileg a tulajdonos javára keletkezett. Így csak akkor jöhetett létre tulajdonosi jelzálogjog, amikor a telekkönyvben harmadik személy javára bejegyzett jelzálogjog szállt át a tulajdonosra. Ennek hátterében a kezes irányadó szabályok álltak. A tulajdonosi jelzálogjog egy másik elismert esete az volt, amikor a jelzálogjog követelés és a jelzálog tulajdonosa egy személyben egyesült, vagyis amikor a hitelező maga vált tulajdonossá.<sup>76</sup>

<sup>74</sup> NIZSALOVSZKY E.: *A zálogjogok és a telki teher néhány főkérdése*. Grill Károly Könyvkiadóvállalata, Budapest, 1928. 47.

<sup>75</sup> *Uo.* 49.

<sup>76</sup> SZLADITS: *i. m.* 327.

Ezen rendelkezések hátterében az állt, hogy méltánytalan lett volna, ha a tulajdonos (dologi kezes) fizetése esetén a jelzálogjog konfúzió útján egyszerűen megszűnt volna és ezzel a tulajdonos a személyes adóssal szemben fennálló megtérítési jogáról és e jog biztosítására szolgáló jelzálogjogtól elesett volna. Ennek elkerülése végett mondta ki a törvény, hogy ilyen esetekben a jelzálogjog követelés nem szűnik meg, hanem a kielégítéssel – a kezesre irányadó szabályoknak megfelelően – a tulajdonosra száll át, amennyiben a tulajdonos a személyes adóstól vagy mástól megtérítést követelhet. A tulajdonosi (más néven: saját) jelzálogjog elismerése azonban nem volt feltétlen, hanem csupán olyan korlátok között történt, amelyeken belül a jelzálogjog járulékoságának elve nem szenvedett sérelmet. A jelzálogjog járulékos jellegének szigorú fenntartása zárta ki annak lehetőségét, hogy a törvény elismerje a saját jelzálogjog létrejöttét akkor, amikor a jelzálogos hitelező követelését olyan tulajdonos fizette ki, aki egyben személyes adós is volt. Ilyen esetben a személyes adós tulajdonos jogos érdekeit a fix prioritás elvének elismerésével juttatták érvényre.<sup>77</sup>

A tulajdonosra átszálló jelzálogjogot a Ptk. korábbi szövegei is elismerték, de csak abban az esetben, ha a tulajdonosnak valóban fennálló követelése volt a személyes adóssal szemben. Mindez logikusan következett a jelzálogjog járulékos természetéből és abból, hogy a Ptk. korábbi szövegei az önálló, nem járulékos jelzálogjogot nem ismerték el. Tulajdonosi jelzálogjog tehát csak akkor állhatott fenn, ha a tulajdonost a jelzálogjog alapjául szolgáló követelés megillette.<sup>78</sup>

Lényegesen változtatott azonban ezen a helyzeten, hogy a Jt. és az Mtj. a személyes követelés nélkül fennálló jelzálogjogot – a telekadósságot – is elismerte. Ennek ellenére sem a Jt., sem az Mtj. nem tért át a tulajdonosi telekadósság rendszerére. *Nizsalovszky* szerint ezt azért nem lehetett kifo-gásolni, mert ezzel szemben nagyobb szerep jutott a ranghellyel rendelkezés jogának. Ugyanakkor az osztrák joghoz hasonlóan, a korabeli magyar jogban sem lett teljesen kiépítve ennek az önálló jognak az alapon-dolata, vagyis a későbbi rangsorban álló jelzálogjogok igazságtalan előrelépésének megakadályozása. Ez vonatkozott arra az esetre is, ha az előre

<sup>77</sup> ZACHÁR: *i. m.* 215.

<sup>78</sup> NIZSALOVSZKY: *A zálogjogok és a telki teher néhány főkérdése*, *i. m.* 52.

lépő jelzálogjog előtt nem jelzálogjog, hanem más jog (pl. haszonélvezet, szolgálat, használat, telki teher) állt.<sup>79</sup>

Az Mtj. a ranghellyel rendelkezés jogát nem általános telekkönyvi intézményként, hanem speciális jelzálogjogi intézményként építette ki. Ennek hátterében az a megfontolás állt, hogy lényeges különbség van aközött az eset között, amikor értékjog ranghelye üresedik meg, és aközött, amikor állagjog ranghelyének megüresedésére kerül sor. Az állagjogok ugyanis a tulajdonos joggyakorlását közvetlenül korlátozzák, így a tulajdon expanzivitásából folyó törekvése a kódexeknek, hogy az ilyen korlátolt dologi jogok terhe alól – amint azok gazdasági szükségessége megszűnik – az ingatlan teljes mértékben felszabaduljon.<sup>80</sup>

Számos kérdést ugyanakkor a korabeli magyar jog sem rendezett. Így például vitatott volt, hogy előjegyzett, valamint végrehajtási jelzálogjog ranghelyével lehetett-e rendelkezni, illetve, hogy keretbiztosítéki jelzálogjog esetében milyen összeg erejéig illette meg ez a jog a tulajdonost. Kérdés volt az is, hogy az elidegenítési és terhelési tilalom akadály volt-e a tilalomnál korábbi rangsorban bejegyzett jelzálogjog ranghelyével való rendelkezésnek.<sup>81</sup>

## 5. 2. Egyetemleges jelzálogjog

### 5.2.1. Az egyetemleges jelzálogjog fogalma, dogmatikai háttere

Az egyetemleges jelzálogjog az egyetemleges adóstársak, illetve az egyetemleges készfizető kezesség esetének megfelelő jogi helyzet a jelzálogjog körében. Ilyen esetben a jelzálogtárgyak egyetemlegesen maradnak lekötve mindaddig, amíg a jelzálogos hitelező egész követelése kielégítést nem nyer.<sup>82</sup> A több jelzálogtárgyon ugyanazon követelés biztosítására alapított jelzálogjog a törvény erejénél fogva, vagyis az egyetemlegesség külön kikötése nélkül is egyetemleges jelzálogjog volt. Akkor is beállt az egyetem-

<sup>79</sup> Uo. 52.

<sup>80</sup> Uo. 56.

<sup>81</sup> Uo. 57.

<sup>82</sup> Jt. 56. § (2) bekezdése.

legesség, ha a különböző zálogtárgyak terhelésére nem egyidőben került sor.<sup>83</sup>

Vitatott volt, hogy az egyetemleges jelzálogjog egy vagy több jelzálogjognak minősül-e. A korabeli német jogirodalomban ezt a konstrukciót egy jelzálogjognak tekintették, amelyet az egyszerű jelzálogjogtól csak a zálogtárgyak többsége tett különbözővé.<sup>84</sup>

Ezzel szemben a magyar jogirodalomban Nizsalovszky Endre azt az álláspontot képviselte, hogy az egyetemleges jelzálogjog valójában több jelzálogjog, amelyeket egy egységes csoporttá az egy követelés kapcsol össze. Ezt azzal indokolta, hogy az egyes jelzálogjogok keletkezésének időpontja különböző is lehet, az egyik jelzálogjogi bejegyzés érvénytelensége nem vonja maga után a többi érvénytelenségét, valamint a hitelező az egyik jelzálogjogról való lemondás esetében rendszerint nem veszi el a többi jelzálogjogát. Úgy vélte továbbá, hogy ha az egységes jelzálogjogot egy jogként kellene felfogni, akkor ebből az is következne, hogy az ugyanannak a követelésnek a biztosítására ingatlanon alapított jelzálogjogot, valamint az ingón alapított (kézi)zálogjogot is egységben kellene összefoglalni.<sup>85</sup>

A telekkönyv intézménye ugyanakkor az egyetemlegességi kapcsolatban álló jelzálogjogokat szorosabb egységbe fűzte, így nem lehetett szó egyetemleges jelzálogjogról akkor, ha az egy követelést biztosító jelzálogjogok különböző természetű nyilvánkönyvekben voltak bejegyezve.<sup>86</sup>

Bár az egyetemleges jelzálogjog ellen a magyar jogtudományban elég erős ellenállás mutatkozott – volt olyan kezdeményezés is, amely annak megszüntetésére irányult –, ennek kiiktatására a magyar jogból ekkor

<sup>83</sup> NIZSALOVSKY: *Korlátolt dologi jogok*, i. m. 760. Emellett azonban lehetőség volt arra is, hogy egy követelést úgy biztosítson több jelzálogjog, hogy a felek az egyetemlegességet kizárják.

<sup>84</sup> HACHENBURG, M.: *Beiträge zum Hypotheken- und Grundschuldrecht des Entwurfs eines Bürgerlichen Gesetzbuchs*. J. Bensheimer Verlag, Mannheim, 1895. 140., továbbá: NUSSBAUM, A.: *Lehrbuch des Deutschen Hypothekenwesens*. 2. Auflage, J. C. B. Mohr Verlag, Tübingen, 1921. 101.

<sup>85</sup> NIZSALOVSKY: *A zálogjogok és a telki teher*, i. m. 59-61. Az Mtj. az egyetemleges jelzálogjog egységének vagy többségének a kérdésében nem tartalmazott határozott állásfoglalást.

<sup>86</sup> NIZSALOVSKY: *Korlátolt dologi jogok*, i. m. 761. Volt azonban ezzel ellentétes jogirodalmi álláspont is (pl. Sárffy).



már nem volt reális esély. Az a gyakori ellenérv nem volt döntő jelentőségű, hogy az egyetemleges jelzálogjog a telekkönyvi specialitás elvét sérti, illetve, hogy bonyolult telekkönyvi állapotot idéz elő.

Az egyetlen komoly gazdasági indíttatású ellenérv az egyetemleges jelzálogjoggal szemben az volt, hogy szembe megy a zálogtárgyban rejlő érték lehetőség szerinti maximális kihasználásának a célkitűzésével. Nizsalovszky szerint az egyetemleges jelzálogjog „a hitelnek valóságos eltékozlását jelenti”, mert valamennyi ingatlan hitelképességét a tartozás egész összegével csökkenti. Ezzel szemben viszont arra lehetett hivatkozni, hogy olyan kis értékű ingatlanok, amelyek külön-külön nem szolgálhattak volna hitel bázisául, egyetemleges jelzálogjog útján történő lekötéssel mégis alkalmas hiteleszközzé válhattak.<sup>87</sup>

5.2.2. Az egyetemleges jelzálogjog által érintett érdekek kiegyenlítésének lehetséges módjai

Az egyetemleges jelzálogjog szabályozása során jogpolitikai szempontból egyidejűleg két fontos érdeket kell kiegyenlíteni. Egyfelől a hitelezőnek biztosítani kell azt a jogot, hogy a jelzálogul lekötött több jelzálogtárgy közül bármelyikből az egész követelésére kielégítést kereshessen. Ez tekinthető valójában az egyetemleges jelzálogjog lényegének. Másfelől viszont meg kell védeni a tulajdonosokat és az egyes zálogtárgyakon későbbi rangsorban álló jelzálogjogosultakat attól, hogy a hitelező önkényen és a véletlen muljon jogi helyzetük végleges alakulása.<sup>88</sup>

Az egyetemleges jelzálogjog ennek alapján két irányban okozhat sérelmet. Egyfelől méltánytalan helyzetet teremthet az egyes ingatlanok tulajdonosai között. Ha ugyanis a hitelező az egyik zálogtárgyból kielégítést szerez, vagy az egyik tulajdonostól megtérítést kap, akkor ezzel a többi tulajdonos meg nem érdemelt előnyhöz jut azáltal, hogy vagyontárgyuk az egyetemleges zálogjog terhe alól felszabadul. Másfelől méltánytalan lehet az egyes zálogtárgyakon későbbi rangsorban, egyetemlegesség nélkül fennálló zálogjogok hitelezőinek a helyzete is. A későbbi hitelezők számára ugyanis az, hogy kapnak-e kielégítést, vagy nem, csakis attól függ, hogy az

<sup>87</sup> NIZSALOVSKY: *A zálogjogok és a telki teher*, i. m. 63.

<sup>88</sup> *Uo.* 59.

egyetemleges jelzálogos hitelező milyen magatartást tanúsít, illetve milyen módon kap kielégítést.<sup>89</sup>

Ezeknek az érdeksérelmeknek a kiküszöbölésére az egyes jogrendszerek eltérő megoldásokat alakítottak ki, melyek a jelzálogjog életfázisai szerint is különbözőek lehetnek. Az egyik lehetőség az egyetemleges jelzálogjog alapításának kizárása. A másik, hogy a jog a kielégítési jog gyakorlása körében állapít meg olyan szabályokat, amelyek a jelzálogos hitelező szabad választási jogát kizárják vagy korlátozzák. Végül a harmadik elvi megoldási lehetőség, hogy a jog a hitelező jogait érintetlenül hagyja és az érdekeltek egymás közötti viszonyában teremti a hitelező kielégítése utáni időre olyan helyzetet, amely az aránytalanságokat kiküszöböli, és az érdekegyensúlyt helyreállítja.

Az első lehetőség, vagyis az egyetemleges jelzálogjog alapításának kizárása nem terjedt el széles körben.<sup>90</sup> Ezt önmagában az is megnehezíti, hogy lényegileg egyetemleges jelzálogjog keletkezik már akkor is, ha a jelzálogjoggal terhelt ingatlan több személy között öröklés vagy egyéb ok miatt, eszmei hányadok szerint oszlik meg. Az Mtj. ilyen jellegű korlátozást nem tartalmazott, vagyis az egyetemleges jelzálogjog alapítását nem fűzte semmilyen különös feltételhez.

A jelzálogos hitelezőt megillető kielégítési jog korlátozásának két módja alakult ki. Az egyik az ún. *beneficium divisionis* alkalmazása a jelzálogjogra. Ez azt jelenti, hogy a hitelező ugyan tetszése szerint kereshet kielégítést a zálogtárgyakból, de egy-egy zálogtárgyból csak a követelés arányos része erejéig kaphatja azt meg. A másik megoldás a hitelező arra való kötelezése, hogy jelzálogjogát valamennyi lekötött zálogtárgyból egyszerre érvényesítse. A két megoldás eredményét tekintve azonos, mert a hitelező ennek alapján egy-egy zálogtárgyból nem az egész követelését, hanem annak csak arányos részét kapja meg.<sup>91</sup>

<sup>89</sup> *Uo.* 65.

<sup>90</sup> Az egyetemleges jelzálogjog léte melletti érv az is, hogy ugyanannak a követelésnek a biztosítására több különböző biztosíték (pl. kezesség és jelzálogjog) is alapítható. Ehhez hasonlóan nehezen lehetne megtiltani azt, hogy ugyanolyan fajta biztosítékból szerezzen a hitelező többet (pl. többször kezességvállalás). Az azonban kétségtelen, hogy jóval több tisztázásra szoruló kérdést vet fel ugyanannak a követelésnek több jelzálogjoggal való biztosítása.

<sup>91</sup> NIZSALOVSKY: *A zálogjogok és a telki teher*, i. m. 70.

Az egyetemleges jelzálogos hitelező kielégítési jogához kapcsolódóan a magyar jog a sortartás kifogását nem ismerte el. Ez azt jelentette, hogy a tulajdonosok nem hivatkozhattak arra, hogy a hitelezőnek követelése behajtását először a személyes adóstól, vagy más jelzálogtárgyból kell megkísérelnie és csak ennek sikertelensége esetén fordulhat ellenük. Ilyen sortartási kifogás azonban alapulhatott a jelzálogos hitelező és a tulajdonos között fennálló személyes jogviszonyon. Ennek értelmében a hitelező és bármelyik tulajdonos megállapodhatott abban, hogy a hitelező előbb a többi jelzálogtárgyból keres kielégítést. Ez alapján a megállapodás alapján a többi jelzálogtárgy tulajdonosa nem tagadhatta meg a kielégítés tűrését.<sup>92</sup>

A legtöbb jogrendszer a hitelező kielégítése utáni jogi helyzetet próbálja meg rendezni, így a legtöbb kérdés ehhez kapcsolódóan jelentkezik. Ez egyrészt a tulajdonosok egymás közötti, másrészt a későbbi rangsorú hitelezők közötti viszony rendezését igényli. Ehhez kapcsolódóan már a 19. század közepén megjelent a német jogtudományban a megtérítési jogot (regresszust) adó jelzálogjog gondolata. Eszerint az egyetemleges jelzálogjog bejegyzésekor mindig meg kell határozni azt az összeget, amelyért az egyes ingatlanok egymás közötti viszonyukban felelnek és az a tulajdonos, aki a tartozást kifizeti, követelheti, hogy a többi ingatlanokon fennálló jelzálogjogot az előre meghatározott összeg erejéig rá ruházzák át.<sup>93</sup>

Nizsalovszky ehhez annyit fűzött hozzá, hogy hiba a felekre bízni a megosztott összegek meghatározását, illetve figyelmen kívül hagyni a tulajdonosokon esetleg kívülálló személyes adós jogállását. Emiatt szerinte – akár diszpozitív szabályként is –, de feltétlenül szükséges, hogy maga a jogszabály állapítson meg bizonyos mértéket, amely szerint az egyes ingatlanok a jelzálogjog terhét viselik.<sup>94</sup>

Elvi problémát vetett fel továbbá, hogy ha a hitelezőt a személyes adóstárs tulajdonos elégíti ki és az adósok egymás közötti viszonyában őt terhelő hányadnál többet teljesített, a többi személyes adóstárssal szemben őt meg-

<sup>92</sup> NIZSALOVSZKY: *Korlátolt dologi jogok*, i. m. 763.

<sup>93</sup> DERNBURG F. H.: *Das preussische Hypothekenrecht*. In: *Deutsches Hypothekenrecht*. Band 2., Breitkopf & Härtel Verlag, Leipzig, 1877. 188.

<sup>94</sup> NIZSALOVSZKY: *A zálogjogok és a telki teher*, i. m. 79. Ilyen arányt állapít meg a BGB 1172. § (2) bekezdése, valamint az Mtj. 783. §-a is.

illető megtérítési igénye erejéig a jelzálogjogot is megszerezze. Exner szerint az adóstárs teljesítése esetén nem lehet szó a tartozás átszállásáról, hanem csak annak megszűnéséről, így ilyen esetben a követelést biztosító jelzálogjog megszüntetésére és nem átruházására keletkezik jogcím.<sup>95</sup>

A jelzálogos hitelező ugyan az egyetemlegesen terheltek közül tetszése szerint megválasztott zálogtárgyból kereshetett kielégítést, arra azonban nem volt lehetősége, hogy a tulajdonosok egymás közötti viszonyába beavatkozzon, azt megváltoztassa. Ezt juttatta kifejezésre az a szabály is, amely szerint, ha a hitelező jelzálogjogáról lemond, elveszti jogát azzal szemben, akire a követelés vagy a jelzálogjog kielégítés esetében átszállna.<sup>96</sup> Annak azonban nem volt akadálya, hogy a jelzálogos hitelező az egyetemlegesen lekötött zálogtárgyak közül valamelyiket az egyetemleges jelzálogjogi lekötöttségből kiengedjen.<sup>97</sup>

A Jt. és az Mtj. rendszerében az egyetemleges jelzálogjoggal kapcsolatban a ranghellyel rendelkezés jogának jutott jelentős szerep.<sup>98</sup> Ez egyértelműen az osztrák megoldás felé való közeledésre utal. Az osztrák jog megoldását fogadta el az Mtj. a végrehajtás útján történő kielégítés esetében is. Az Mtj. 788. §-a ugyanis a tulajdonost mint a vételárfölöslegre jogosult személyt a későbbi rangsorban bejegyzett jelzálogos hitelezőkkel egyenlő elbánásban részesítette.

Az Mtj. megoldása ugyanakkor nem volt teljesen tökéletes. A legjelentősebb, törvénnyel le nem küzdhető nehézség az egyetemleges jelzálogjog megosztási kulcsának a meghatározása, ami az egész rendszernek a sarkalatos kérdése. A másik problémát az volt, hogy a megtérítési igény a megtérítésre kötelezett ingatlanán sosem juthatott teljes jelzálogi fedezet-hez. Nizsalovszky ezen kedvezőtlen momentumok alapján arra a következtetésre jutott, hogy a megtérítési igények favorizálása helyett sokkal komolyabb cél az egyetemleges jelzálogjog egyes ingatlanok hitelképességét megsemmisítő hatásának a kiküszöbölése. A két érdek közül szerinte a megtérítési követelések biztosításának kell háttérbe szorulnia. Ehhez azon-

<sup>95</sup> Ez megjelent a magyar jogban is. Ld.: NIZSALOVSZKY: *Korlátolt dologi jogok*, i. m. 766.

<sup>96</sup> Jt. 55. §.

<sup>97</sup> NIZSALOVSZKY: *Korlátolt dologi jogok*, i. m. 763.

<sup>98</sup> Jt. 61. §.

ban szerinte fontolóra kellene venni az is, hogy a telekkönyv intézményét egy kevésbé szigorú intézménnyel kellene pótolni.<sup>99</sup>

Fennmaradt az egyetemleges jelzálogjog, ha a hitelezőt a személyes adós készfizető keze elégitette ki, amely így a követeléssel együtt szállt át. Ugyanígy az egyetemleges jelzálogjog fennmaradása mellett következett be alanyváltozás, ha a hitelezőt harmadik személy a tulajdonos hozzájárulásával elégitette ki, vagy a hitelező személyében ius offerendi gyakorlása következében állt be változás. Az egyetemleges jelzálogjoggal biztosított követelés átruházásával természetesen az egyetemleges jelzálogjog is átszállt.

A rangsorban az egyetemleges jelzálogjog után következő jelzálogos hitelezők helyzete alapvetően attól függ, hogy mi történik az egyetemleges jelzálogjog ranghelyével az egyetemleges jelzálogos hitelező kielégítése után. Amikor tehát a törvény a tulajdonosok közötti viszonyt szabályozza, egyúttal már a rangsorban hátrább álló hitelezőkre is tekintettel kell lennie. A Jt. és az Mtj. ebből a szempontból kedvezően szabályozta a későbbi rangsorú hitelezők jogállását.<sup>100</sup> Mindez alátámasztja azt az általános értékelést, hogy az Mtj.-nek az egyetemleges jelzálogjogra vonatkozó rendelkezései jelentős haladást jelentettek a korábbi joghoz képest.

### 5. 3. Biztosítéki jelzálogjog

#### 5.3.1. Általános kérdések

A biztosítéki jelzálogjog a jelzálogjognak az a fajtája volt, amelynél a jelzálogjognak a személyes követeléshez tapadó járulékos természete a legteljesebb mértékben érvényesült. Ez kifejezésben jutott abban is, hogy a jelzálogjog, még ha jóhiszemű harmadik személy szerezte is meg, nem a telekkönyvi bejegyzéshez, hanem a követeléshez igazodott.<sup>101</sup>

<sup>99</sup> NIZSALOVSKY: *A zálogjogok és a telki teher*, i. m. 94–95. A szerző kiemelte, hogy a telekkönyvet a magyar jogi gondolkodás a maga teljes szigorúságában az addig eltelt 70 év alatt sem fogadta be.

<sup>100</sup> A Jt. alapján a rangsorban hátrább álló jelzálogjog hitelezőket előrelépési jog illette meg.

<sup>101</sup> KOLOSÁR B.: *Magánjog. A magyar magánjogból tartott egyetemi előadások rövid foglalata*. 3. kiadás, A „Studium” kiadása, Budapest, 1930. 252.

A magyar jogra hatást gyakorló jogrendszerek elismerték azt a gazdasági szükségletet, hogy jelzálogjogot meghatározott jogviszonyból csak esetlegesen létrejövő, bizonytalan követelések tekintetében is lehessen alapítani. Ez a jelzálogjog ugyanakkor nem azonos a feltételes vagy jövőbeli követelés biztosítására alapított jelzálogjoggal.

Amíg közönséges jelzálogjog csak egy bizonyos meghatározott pénzértékű követelés biztosítására szolgálhatott, addig a biztosítéki jelzálogjog arra az esetre nyújtott megfelelő biztosítékot, ha az egyik félnek a másik féllal fennálló jogviszonyból esetleg követelése keletkezne. Közönséges jelzálogjog alapításának ilyen esetekben azért nem lehetett helye, mert nemcsak a biztosítandó követelés pénzbeli ellenértéke nem volt meghatározható, de bizonytalan volt az is, hogy a jogviszonyból fog-e keletkezni egyáltalán követelés. A biztosítéki jelzálogjog úgy adta meg a dologi biztosítékot, hogy létezése a követelés keletkezésétől függött volna. Mivel a biztosítéki jelzálogjog léte független volt a követelés keletkezésétől és fennállásától, ezért a telekkönyv tartalma nem bizonyította azt, hogy a bejegyzett biztosítéki jelzálogjog erejéig tényleges követelés keletkezett. A hitelezőre hárult tehát a feladat, hogy bizonyítsa a követelés tényleges létrejöttét és összecszerűségét. Mindebből pedig az is következett, hogy a biztosítéki jelzálogjog átszállása esetén jóhiszemű harmadik személy sem hivatkozhatott a telekkönyvi publicitás védelmére, hanem vele szemben is ugyanazok a kötelmi jogi szabályok érvényesültek, amelyek a telekkönyvi bejegyzés hiányában is alkalmazást nyertek volna.<sup>102</sup> A kötelmi jog általános szabályai szerint pedig engedményezés esetén a jóhiszemű jogszerzés nem elismert.

Az egyes jogrendszerek között abban mutatkozik eltérés, hogy a bejegyzéssel valóságos jelzálogjog keletkezik-e, vagy a jelzálogjog mindaddig nem jön létre, amíg a hitelezőnek nincs követelése. Az osztrák és a korabeli magyar jog az előbbi, míg a svájci jog az utóbbi álláspontot képviselte. A svájci jog megoldása amellet a konstrukció mellett érthető, amely az üres ranghelyeket időbeli korlátozás nélkül elismeri. Olyan rendszerben azonban ez már nem tartható, amely a jelzálogi ranghelyet csak bizonyos ideig engedi meg.<sup>103</sup>

<sup>102</sup> ZACHÁR: i. m. 218.

<sup>103</sup> NIZSALOVSKY: *A zálogjogok és a telki teher*, i. m. 118.

A biztosítéki és a közönséges jelzálogjog közötti lényeges különbség volt, hogy amíg közönséges jelzálogjog esetében a követelés megszűnése a jelzálogjog létalapját szüntette meg, addig a biztosítéki jelzálogjog a követelés megszűnése után a később keletkező követelések biztosítására fennmaradt. Volt azonban még egy lényeges eltérés, amely a jóhiszemű jogszerezés vonatkozásában jelentkezett. Biztosítéki jelzálogjog esetében ugyanis a jognak kivételt kellett tenni a jóhiszemű telekkönyvi szerzés védelmének szabályai alól, hiszen a telekkönyvi bejegyzés nem azt tartalmazta, hogy mekkora követelést biztosít a jelzálogjog, hanem csak azt, hogy mi az a legmagasabb követelés, amelyet a jelzálogjog biztosíthat. Ebből következően biztosítéki jelzálogjognál a hitelezőnek jelzálogjoga érvényesítéséhez bizonyítani kellett, hogy van követelése.<sup>104</sup>

A biztosítéki jelzálogjogot ennek alapján két ismerv választotta el a közönséges jelzálogjogtól. Az egyik az alapítás stádiumában jelentkezett a követelés variabilitása formájában. A másik különbség az érvényesítés stádiumához kapcsolódott és a követelés bizonyításának a kötelezettségként jelent meg.<sup>105</sup>

A forgalomra szánt közönséges jelzálogjog telekkönyvi bejegyzése már önmagában véve bizonyította a követelését fennállást, és még ha a követelés meg is szűnt, azt a telekkönyvi törlesztig fennállónak tekintették. Ezzel szemben a biztosítéki jelzálogjog telekkönyvi bejegyzése még azt sem bizonyította, hogy a felek között a követelés egyáltalán létrejött. A hitelezőnek tehát biztosítéki jelzálogjog esetén külön jellett bizonyítania a követelés fennállását és összecszerűségét.<sup>106</sup>

A biztosítéki jelzálogjog is járulékos jog volt azonban, ebben a tekintetben nem volt tényleges eltérés a közönséges jelzálogjoghoz képest. A járulékos jelleg ugyanakkor biztosítéki jelzálogjog esetében fokozottabban érvényesült, mégpedig azért, mert a telekkönyvi jog jellegéből adódó kivételek biztosítéki jelzálogjognál kevésbé jelentek meg. A járulékos jelleg teljessé tétele a biztosítéki jelzálogjog különböző eseteiben más és más okból következett be. Ez a legtöbb esetben a tulajdonos helyzetének biztonságosabbá tételére szolgált, mert a követelés megszűnése után nem volt kitéve jóhiszemű telekkönyvi szerző sikeres megtámadásának, sőt a

<sup>104</sup> Uo. 123.

<sup>105</sup> Uo. 123.

<sup>106</sup> SZLADITS: i. m. 361.

jelzálogjog érvényesítése során is a jelzálogos hitelezőre hárult a követelés bizonyításának a terhe.<sup>107</sup>

A biztosítéki jelzálogjogot a telekkönyvben ilyenként kellett megjelölni, mert egyéb körülményekből a biztosítéki jelleget nem lehetett megállapítani. Ennek hiányában a jóhiszemű telekkönyvi szerző a jelzálogjog átruházása során közönséges jelzálogjoggá átalakuló jelzálogjogot szerezhetett. Ennyiben tehát biztosítéki jelzálogjog esetében is érvényesült a jóhiszemű szerzés védelme.<sup>108</sup>

### 5.3.2. A biztosítéki jelzálogjog altípusai

A korabeli jog a biztosítéki jelzálogjognak több altípusát ismerte. A törvény által kötelezően szabályozott eseteken túlmenően a felek maguk is megtehették, hogy bármilyen más jelzálogjogot biztosítéki jelleggel ruházzanak fel. Ehhez azonban feltétlenül szükség volt arra, hogy a jelzálogjogot a telekkönyvben kifejezetten így jegyeztessék be.<sup>109</sup>

Az első törvényi eset az értékpapíron alapuló követelést biztosító jelzálogjog volt. Ennek a jelzálogjognak a biztosítéki karaktere kevésbé volt erős, amiatt, hogy az értékpapírhoz fűződő jogilag védett bizalom összefüggésben került volna a telekkönyvi közhitellel, így célszerűbb volt csupán az egyik közhitel védelmét megadni. Minthogy pedig a cél az értékpapír eredeti jellegének fenntartása volt, ezért a telekkönyvi közhitel érvényesülését kellett kizárni.<sup>110</sup> Az értékpapír megszerzője az értékpapírban a telekkönyv szempontjából is legitimáló eszközt szerzett.

A másik törvényi altípus a keretbiztosítéki jelzálogjog volt, amely már akkor is kiemelkedő helyet töltött be a magyar hiteléletben. A keretbiztosítéki jelzálogjog nem meghatározott követeléshez, hanem ahhoz a jogviszonyhoz kapcsolódott, amelyből a biztosítani kívánt követelések eredtek. A megjelölt jogviszonyból származó követelések már a keletkezésükkel jelzálogjogi biztosítást nyertek. Az egyes jelzálogjoggal biztosított követeléseknek a megszűnése nem vonta maga után a jelzálogjog megszűnését, feltéve, hogy fennállt annak a lehetősége, hogy a megjelölt jogviszonyból

<sup>107</sup> NIZSALOVSKY: *Korlátolt dologi jogok*, i. m. 772.

<sup>108</sup> Uo. 772.

<sup>109</sup> KOLOSVÁRY: i. m. 253.

<sup>110</sup> NIZSALOVSKY: *A zálogjogok és a telki teher*, i. m. 125.

újabb követelések keletkezhetnek. Erre a jelzálogjogi formára hitelezési viszony esetében főként akkor volt szükség, ha a felek eredetileg ugyan rövid lejáratú kölcsönben állapodtak meg, de előre látták, hogy amennyiben a viszonyokban lényeges változás nem áll be, akkor a hitelt hasonló feltételekkel meg fogják újítani. Amíg a biztosítéki jelzálogjog más esetében a hitelezőváltás megkönnyítése volt a cél, addig a keretbiztosítéki jelzálogjognál a követelések kicserélődése vált lehetővé a jelzálogjog azonosságának megmaradása mellett.<sup>111</sup>

Az keretbiztosítéki jelzálogjoggal biztosított egyes követelések átruházása esetén az engedményes nem szerezte meg a jelzálogi fedezetet, mert az ilyen jelzálogjog az eredeti adós terhére keletkező tartozásokat fedezte. Az átruházott követelés kiesett a keretből, a jelzálogjog pedig a jogviszonyból eredő többi, esetleg később keletkező követelés biztosítására maradt fenn. A hitelező azonban megtehetette azt, hogy magát a jelzálogjogi keretet ruházza át más hitelezőre. Ehhez nem volt szükséges a tulajdonos beleegyezése, de az szükséges volt, hogy az alapjogviszonyban magának a hitelezőnek a jogi helyzete átruházható legyen. Az új hitelező utóbb megint tovább ruházhatta a keretet, így a keretbiztosítéki jelzálogjog egymásután több kézen is átmehetett. A hitelező megtehetette azt is, hogy a keretnek csak egy részét ruházza át az új hitelezőre. A jelzálogi keret akár teljes, akár részleges átruházása esetén az ingatlan az átruházott keretben egyrészt azokért a követelésekért felelt, amelyek az átruházás előtt a korábbi hitelező javára jöttek létre és róla az új hitelezőre szintén átszálltak, másrészt azokért, amelyek az alapjogviszonyból az új hitelező javára az átruházás után keletkeztek.<sup>112</sup>

Az Mtj. szemben a német joggal, de a korábbi magyar és osztrák joggal egyezően fenntartotta annak a jogviszonynak az individualizált megjelölésére vonatkozó követelményt, amelyből a követelések eredhetnek. A jogviszony megjelölésének egyik eleme a személyes adós megnevezése volt, aki ebben az esetben is lehetett a tulajdonostól különböző személy. A korabeli jog ugyanakkor megengedte a keretbiztosítéki jelzálogjog változatlan fennmaradását abban az esetben is, amikor a biztosított jogviszonyba a régi adós helyére új adós lépett.<sup>113</sup> Ez azért volt lényeges szabály, mert az

<sup>111</sup> NIZSALOVSZKY: *Korlátolt dologi jogok*, i. m. 780.

<sup>112</sup> SZLADITS: i. m. 365–366.

<sup>113</sup> Mtj. 799. §.

adós személyében beállott változás a jogviszony azonosságát önmagában nem jelentette. Ezzel is magyarázható, hogy az adósváltozáshoz szükség volt a tulajdonos beleegyezésére. A keretbiztosítéki jelzálogjog ilyenkor a régi adóssal szemben az adósváltozás előtt keletkezett követeléseknek utóbb lejáró járulékait is biztosította.

Az Mtj. 806. §-a azonban még tovább ment, hiszen a jelzálogjog azonosságának érintése nélkül azt is megengedte, hogy a keretbiztosítéki jelzálogjog alapjául szolgáló jogviszonyon belül vagy helyett más jogviszony lépjen be. *Nizsalovszky* szerint egy olyan jogrendszerben, amely a ranghellyel való rendelkezés jogát ismeri, nem lett volna szükség erre a szabályra.<sup>114</sup>

Fontos rendelkezések voltak emellett azok is, amelyek a hitelezői oldalon beálló változást kívánták megkönnyíteni. Ez a keretbiztosítéki jelzálogjog átruházásának szabályozásában jelent meg. Ennek során az osztrák joggal azonos módon a keretbiztosítéki jelzálogjog átruházását csak a jogviszonnyal együtt engedték meg. Lehetőség volt azonban a jogviszonynak a jelzálogjoggal együttes telekkönyvön kívüli átruházására is. A telekkönyvön kívüli (ún. okkult) átruházás lehetősége ugyanakkor bizonyos veszélyeket is rejtett magában.<sup>115</sup>

A Jt. és az Mtj. a keretbiztosítéki jelzálogjogot nagyfokú forgalomképességgel ruházta fel, tekintettel arra, hogy az általa biztosított jogviszony természete a benne érdekelt alanyok felcserélődését megengedte. A keretbiztosítéki jelzálogjog könnyű forgalmát a telekkönyvön kívüli átruházhatóság biztosította.<sup>116</sup>

Számos kérdést vetett fel az a rendelkezés, amely az átruházhatónak nyilvánított jelzálogjogra aljelzálogjog és más dologi jog szerzését kizárta.<sup>117</sup> Ez mind a német, mind az osztrák joggal ellentétes volt, de az aljelzálogjog szerzésének kizárását a Ptk. korábbi szövegei sem tartalmazták. Ezt először a Jt. 68. § (2) bekezdése mondta ki. Ez akkor lett volna következetes, ha a törvény a feltételes vagy jövőbeli követelést biztosító jelzálogjog aljelzálogjoggal való terhelését is kizárta volna. Előfordulhatnak ugyan olyan eseteket, amikor a keretbiztosítéki jelzálogjog az alzálo-

<sup>114</sup> NIZSALOVSZKY: *A zálogjogok és a telki teher*, i. m. 129.

<sup>115</sup> *Uo.* 133.

<sup>116</sup> KOLOSVÁRY: i. m. 256.

<sup>117</sup> Jt. 68. § (2) bekezdés, Mtj. 799. § (2) bekezdés.

gos hitelező számára semmilyen vagyoni értéket nem jelent, de ez előfordulhat olyankor is, amikor a jelzálogjog feltételes vagy jövőbeli követelést biztosít.<sup>118</sup>

További kérdésként merült fel a keretbiztosítéki jelzálogjog átruházásának az elhatárolása annak aljelzálogjoggal való terhelésétől. Ezt a közönséges jelzálogon alapított aljelzálogjog esetére előírt értesítési kötelezettség megfelelő alkalmazásának kiterjesztésével tehetné volna egyértelművé az Mtj.

A korabeli jogirodalmi értékelés szerint az Mtj.-nek lehetővé kellett volna tennie a keretbiztosítéki jelzálogjog aljelzálogjoggal való terhelését, ami nem mondott volna ellent az átruházhatóságnak, csak az ilyen terhelés megengedése esetében számolni kellett volna a jelzálogjog és a követelések lazább kapcsolatával.<sup>119</sup>

#### 5. 4. A telekadósság

A két világháború közötti magyar magánjog kétségkívül egyik legjelentősebb újítása a telekadósság intézményének megteremtése volt. Ez az ingatlan jelzálogjog egy külön típusa volt, amelynél hiányzott a járulékos jelleg.<sup>120</sup>

A telekadósság dogmatikai háttere azon alapult, hogy a biztosítéki cél nem tartozik a jelzálogjog lényegéhez és a jelzálogos hitelezőnek az a joga, hogy a jelzálogul lekötött dolog eladása útján bizonyos összeget a maga számára megszerezzen, önálló jog alakjában, követeléstől függetlenül is elképzelhető. Ebben az esetben a személyes felelősség valójában megszűnik és az adós csupán vagyonával, illetve meghatározott vagyontárgyával felel.<sup>121</sup>

A telekadósság szabályait a korábbi Ptk. tervezetek nem tartalmazták és ezzel összefüggésben több jel is utalt arra, hogy ezt a jogintézményt utólag, a többi jelzálogjogi rendelkezéshez való hozzáigazítás nélkül illesztették a Jt.-be, illetve az Mtj.-be. Ez tűnt ki például abból, hogy az Mtj. 773. §-a a jóhiszemű telekkönyvi szerzés védelme érdekében a megszünt

<sup>118</sup> NIZSALOVSZKY: *A zálogjogok és a telki teher*, i. m. 135.

<sup>119</sup> *Uo.* 141.

<sup>120</sup> Jt. 81. §.

<sup>121</sup> NIZSALOVSZKY: *A zálogjogok és a telki teher*, i. m. 142.

követelés fennállását feltételezte, holott erre a fikcióra semmi szükség nem lett volna abban az esetben, ha a megszünt követelés tekintetében szerzett jelzálogjogoknak telekadóssággá történő átalakulását elismerik. Ezzel ugyanazt a célt lehetett volna elérni.<sup>122</sup>

A telekadósság elismerése ugyanakkor nem okozott feloldhatatlan elméleti törést a korabeli magyar jogban. Ez alapvetően azzal függött össze, hogy a követelést biztosító jelzálogjog esetében is a követelésnek és a jelzálogjognak az egyes életfázisai élesen elkülönültek egymástól. Így mindenekelőtt külön keletkezett a követelés és a jelzálogjog. Emellett járulékos jelzálogjognál a hitelező jogának gyakorlása és az adós kötelezettségének a teljesítése sem esett egybe a jelzálogjog gyakorlásával, mert ezek a jogi tények csak jogcímet adtak a jelzálogjog törlésére. A jelzálogjog gyakorlása a követelés érvényesítésétől különválva is bekövetkezhetett a jelzálogi per megindításával. A jelzálogjog érvényesítése is független volt a követelés érvényesítésétől.<sup>123</sup>

A telekadósság korábban sem volt ismeretlen a magyar magánjogban. Minden olyan esetben ugyanis, amikor a jelzálogjog mellől a személyes követelés elmaradt, hasonló konstrukció keletkezett. Olyan esetekkel pedig, amelyekben a jelzálogjog járulékosból önállóvá vált, a korábbi magyar jogban is ismételten lehetett találkozni. Így például feltételes vagy jövőbeli követelés biztosítása esetén a járulékos jelzálogjog a követelés létrejöttéig önálló jellegű jogként jelent meg.<sup>124</sup>

A telekadósság intézménye ehhez képest csak annyiban jelentett újítást, hogy eszerint a jelzálogjogot már eleve önálló jogként lehetett alapítani. Amíg tehát a közönséges jelzálogjog legalábbis keletkezésében járulékos jog volt, addig a telekadósság az ingatlannak olyan önálló megterhelését jelentette, amely már megalapításában is független volt valamely személyes tartozás fennállásától.<sup>125</sup> A telekadósság a követeléstől függetlenített és önállósított jelzálogjog volt.<sup>126</sup>

Nizsalovszky álláspontja szerint azonban nemcsak a jelzálogjognak, hanem az ingóságon alapított zálogjognak és a követelésen alapított zálogjog-

<sup>122</sup> *Uo.* 145.

<sup>123</sup> *Uo.* 146.

<sup>124</sup> ZACHÁR: i. m. 204.

<sup>125</sup> SZLADITS: *Dologi jog*, i. m. 369, 372.

<sup>126</sup> ZACHÁR: i. m. 222.



nak is meg van a maga önálló alakja, az pedig csak pusztán esetlegesség, hogy az Mtj. az önálló jelzálogjogot telekadósság néven, német mintára elismerte, az önálló „ingóadósságot” és a „jogadósságot” azonban nem.<sup>127</sup> Nézete szerint emellett a személyes követelés hiány tette a telekadósságot a legtisztább, leginkább dologi értékjoggá. Telekadósság esetén ugyanis akár teljesen is hiányozhatott a személyes kötelezettség, így a tulajdonost csak az a nemleges kötelezettség terhelte, hogy a terhelés tárgyából a kielégítés keresését tűrje. Fizetési kötelezettség azonban a telekadósság kötelezettjét nem terhelte. Járulékos zálogjog esetén is ilyen a tulajdonos helyzete, ha a biztosított követelésnek nem ő a személyes adósa.<sup>128</sup>

A telekadósság, bár hasonlított a váltóhoz, lényegesen különbözött is attól, mindenekelőtt a személyes követelés hiánya miatt. Ennek a követelés nélkül fennálló jelzálogjognak a tartalmát a pusztán az ingatlanból való kielégítéshez való jog adta.<sup>129</sup>

A váltóhoz hasonló szabályt mondott azonban ki a Jt. 85. §-a, amely szerint a tulajdonos a telekadósság tekintetében az alapul fekvő viszonyból eredő jogokat csak a közvetlen szerző ellen vagy ennek olyan jogutóda ellen érvényesíthette, aki a telekadósság szerzésekor az alapul fekvő jogviszonyt ismerte, vagy akinek szerzése ingyenes volt. A jóhiszeműség hiányzott akkor, amikor a telekadósság megszerzője a szerzésekor az alapul szolgáló jogviszonyt ismerte. A jóhiszeműséget azonban nem szüntette meg önmagában annak az ismerete, hogy milyen jogviszony szolgált a telekadósság megalapításának alapjául, hanem csak az, ha a szerző fél az ellenjogot keletkeztető momentumot is ismerte.<sup>130</sup>

A telekadósság lényege tehát az ún. pusztán dologi adósság volt, esetleges személyes adósságra való tekintet nélkül. A hitelezőnek ebben az esetben nem volt személyes adósa. Ha az ingatlan tulajdonos az ingatlan tulajdonát másra ruházta át, ő maga minden felelősség alól szabadult, külön tartozásátvállalás és a bank hozzájárulása nélkül.

<sup>127</sup> NIZSALOVSZKY: *A zálogjogok és a telki teher*, i. m. 147.

<sup>128</sup> NIZSALOVSZKY: *Korlátolt dologi jogok*, i. m. 662. Ennek alapján a telekadósság kötelezettje nem is eshetett késelembe. Volt azonban ezzel ellentétes felfogás is. Ld.: GIERKE O.: *Deutsches Privatrecht*. Zweiter Band, Sachenrecht. Verlag von Duncker & Humblot, Leipzig, 1905. 852.

<sup>129</sup> NIZSALOVSZKY: *A zálogjogok és a telki teher*, i. m. 149.

<sup>130</sup> NIZSALOVSZKY: *Korlátolt dologi jogok*, i. m. 673.

Ennek alapján három különböző típusú telekadósságról lehetett szó: a) amely *datium in solutum* módjára megszüntette az addig fennállott követelést, b) amelynél előzetesen sem állt fenn semmilyen követelés, vagyis a telekadósság alapítása volt maga a juttatás, és c) amely követelés biztosítására jött létre. A járulékos jellege hiánya azonban azt jelentette, hogy a telekadósság léteben még akkor is független volt a követeléstől, ha egyébként követelés biztosítására alapították.<sup>131</sup> Emellett a telekadóssággal kapcsolatos – esetlegesen fennálló – követelés nem esett a személyes követelés fogalma alá.<sup>132</sup>

A telekadósságnak is volt jogcíme, vagyis jogi célja. A telekadósság a személyes követeléstől való függetlensége mellett sem ok nélkül keletkezett, így alapítása mögött valamilyen *causa debendi* kimutatható volt.<sup>133</sup> Ez a járulékos jelzálogjoghoz hasonlóan rendszerint valamilyen követelés biztosítása volt. A telekadósság megalapítása azonban teljesen független volt ettől a jogcímtől.<sup>134</sup>

A telekadósságnak a közönséges jelzálogjoggal szemben kettős előnye volt. Egyrészt lehetővé tette a tulajdonos számára az ingatlanra korlátozott felelősség vállalását, személyes felelősség nélkül. Lehetővé tette tehát a hitel igénybevételét anélkül, hogy a tulajdonos személyes adóssá és ezzel a tartozásért egész vagyonával felelőssé vált volna.<sup>135</sup> Másrészt a jogosult részére a zálogjog még nagyon forgalomképességét biztosította, mert a zálogjogot függetlenítette a követeléstől és az abból eredő minden kifogástól. A korabeli megítélés szerint a telekadósság különösen hosszú lejáratú kölcsönök helyettesítésére lett volna alkalmas, amikor az adós személyes körülményei egyébként sem voltak lényegesek.<sup>136</sup>

A telekadósság mintájául a német *Grundschuld* szolgált. A német jogtól eltérően azonban telekadósságot eredetileg a tulajdonos javára nem lehetett alapítani. Kérdés volt azonban, hogy mi történik a telekadóssággal, ha a belőle eredő jog – a hitelezői minőség – a jelzálog tulajdonával egy személyben egyesül. Ilyenkor két megoldás volt lehetséges. Az egyik eset-

<sup>131</sup> Uo. 669.

<sup>132</sup> NIZSALOVSZKY E.: *A telekadósságról*. Jogállam, XXVI. évf., 1927, 105.

<sup>133</sup> KOLOSÁR: i. m. 260.

<sup>134</sup> SZLADITS: i. m. 370.

<sup>135</sup> ZACHÁR: i. m. 222.

<sup>136</sup> NIZSALOVSZKY: *Korlátolt dologi jogok*, i. m. 663.

ben a dologi adósság consolidatio folytán megszűnt, de a tulajdonos a megüresedett ranghellyel rendelkezhetett. A másik lehetőség szerint az egyesülés folytán a telekadósság a tulajdonosra szállt át. A fő különbség a két megoldás között az volt, hogy az ingatlan árverése esetén a ranghellyel való rendelkezés hiányában a tulajdonos nem kapott volna semmit. A másik esetben azonban az árverési vételárból a tulajdonosnak járt volna a telekadósság összege. *Szladits* szerint az igazság az utóbbi megoldást kívánná, de a törvény rendszere inkább az előbbire utal. A Jt. és az Mtj. szerint ugyanis a tulajdonosi jelzálogjog szoros kivétel volt, amely csak valamely megtérítési igény járulékaként állhatott elő.<sup>137</sup>

#### 5. 5. Jelzálogadóslevél és telekadóslevél

A jelzálogadóslevél célja a jelzálogos követelés telekkönyvön kívüli átruházásának értékpapírként történő lehetővé tétele volt. Előnyének tekintették, hogy a kisebb vidéki pénzügyintézeteknek számára lehetőséget teremtett fizetőképességük fokozására.<sup>138</sup>

A korábbi magyar jogban – az osztrák joghoz hasonlóan – a jelzálogjog ún. levelesítésének a leglényegesebb akadályát a jóhiszemű telekkönyvi szerzés védelmét korlátozó szabályok jelentették. Mivel a jóhiszemű telekkönyvi szerzés védelmének ezeket a korlátait az Mtj. is fenntartotta,<sup>139</sup> ezért a levelesítésnél gondoskodni kellett az alapul szolgáló jelzálogjoghoz kapcsolódó bizonytalanságok elhárításáról.

Ennek érdekében az Mtj. kétféle biztonsági szabályt alkalmazott. Egyrészt megtiltotta a jelzálogadóslevél kiállítását, ha akár a követelés, akár a jelzálogjog érvényessége tekintetében bizonytalanság állt fenn. Másrészt azonban kizárta a törvényes előfeltételek szerint kiállított okirat alapjául szolgáló jelzálogjog törlését.<sup>140</sup>

A jelzálogadóslevél nem volt azonos a záloglevéllel, bár mindkettő a közönséges jelzálogjog forgalomképességének fokozására szolgált. A záloglevél alapvetően abban tért el a jelzálogadóslevélétől, hogy a záloglevél bir-

<sup>137</sup> SZLADITS: i. m. 371.

<sup>138</sup> ZACHÁR: i. m. 223.

<sup>139</sup> Mtj. 941-942. §. Ez a mai magyar polgári jogban is ismert telekkönyvi elbirtokolás intézménye.

<sup>140</sup> Mtj. 829. §.

tokos nem egy meghatározott jelzálogjog tekintetében töltötte be a jelzálogos hitelező szerepét, hanem a záloglevelekben kifejezett követelés adósa az a hitelintézet volt, amely a zálogleveleket kibocsátotta és amelynek mint hitelezőnek a javára keletkezett jelzálogjogok alkották a záloglevél birtokosok biztosítékát. A fedezetül lekötött jelzálogjogokkal terhelt ingatlanok tulajdonosai azonban a záloglevél birtokosokkal nem álltak közvetlen jogviszonyban. A záloglevelekről az 1876. évi XXXVI. tc. rendelkezett. Ezt egészítette ki az ipari záloglevelekről szóló 1928. évi XXI. tc.

Az Mtj. a jelzálogadóslevél és a telekadóslevél esetében a kötelező képviselőt is szabályozta. A képviselő keletkezése és jogi természete körül mind a német, mind a svájci jogban széleskörű vita folyt. Az Mtj. ennek kapcsán abból indult ki, hogy a képviselő csak a jelzálogjog és nem egyszersmind a követelés tekintetében keletkezett. Mindazonáltal az Mtj.-nek a kötelező képviselőről szóló szabályai nem voltak teljesen összhangban a képviselő általános szabályaival.<sup>141</sup>

Mínthogy a biztosítéki jelzálogjog nem volt tárgya a különleges telekkönyvi forgalomnak, arról jelzálogadóslevelet sem lehetett kiállítani.<sup>142</sup>

## VI. Összefoglalás

Az új Polgári Törvénykönyv Általános Indokolása a zálogjog tárgyalását a következő megállapítással kezdi: „A zálogjog a magyar magánjog régi intézménye...”

Tanulmányunkban azt kívántuk bemutatni, hogy ennek a megállapításnak milyen – a mai napig ható – következményei vannak. Azt kívántuk alátámasztani, hogy a zálogjog egy több mint két évszázados fejlődés eredményeként formálódó, kimunkált dogmatikai háttérrel és gazdag gyakorlattal rendelkező jogintézménye magánjogunknak, amelyre közvetlenül hatottak az aktuális gazdasági és társadalmi viszonyok.

A II. világháború utáni időszakban ugyan ez a jogintézmény – a hitelezéssel párhuzamosan – jelentős mértékben háttérbe szorult, de a rendszerváltás után jelentkező gazdasági igények újra kikényszerítették zálog-

<sup>141</sup> NIZSALOVSZKY: *A zálogjogok és a telki teher*, i. m. 161.

<sup>142</sup> SZLADITS: i. m. 361.

jogi szabályaink felülvizsgálatát és fejlesztését. Az 1990-es években a bonyolultabbá váló gazdasági viszonyoknak megfelelően a jogalkalmazás a régi magyar magánjog eredményeiből egyre bátrabban kezdett meríteni.

Az új Polgári Törvénykönyv kodifikációja újabb fordulópontot jelent magánjogunk fejlődésében. Ez különösen igaz a zálogjogra, amelyet a jogalkotó új alapokra helyezett. Ezeknek az új szabályoknak az értelmezése és alkalmazása sem lesz azonban lehetséges a korábbi jogfejlődés eredményeinek ismerete nélkül. Az új szabályok nem légüres térbe kerülnek, hanem egy olyan jogalkalmazói környezetben, amelyre a korábbi magyar jog megoldásai még mindig intenzíven hatnak. Ezért is gondoljuk azt, hogy a történeti magyar magánjog zálogjogi szabályainak az áttekin-tése hasznos lehet az új Ptk. rendelkezéseinek alkalmazása során.

\* \* \*

#### THE IMPACT OF THE CRISES OF THE 20TH CENTURY ON HUNGARIAN MORTGAGE LAW

by Balázs Bodzási

*The third era of the Hungarian mortgage law coincides with the period right after the First World War. During the 1920's the most important aim was to fix budgetary deficit, to stop inflation and to restart financial crediting. Financial crises had a great impact on the development of Hungarian civil law. Especially credits in the agricultural sector became important and many other amendments on the application of previously accepted mortgage forms.*

*The Hungarian law started to differ more from the Austrian law, there were many new mortgage forms, which were unknown to the Austrian law. Hungarian law followed the needs which were dictated by the separate Hungarian market conditions.*

Sólyom Péter\*

#### GERBER ÉS AZ ÁLLAMHATALOM AKARATELMÉLETE

##### 1. A közjogtudomány mint célkitűzés

A német közjogtudomány fejlődésében igazi fordulópontot jelentett Gerber munkássága. Georg Jellinek szerint azzal, hogy Gerber a német államok parlamenti gyűléseit államszerveknek minősítette, megteremtette a lehetőségét egy új modern közjogtudománynak.<sup>1</sup> Azzal ugyanis, hogy elismerte a népképviselői parlament államszerv jellegét, a népképviselő és az állam fogalmai összekapcsolhatóakká váltak.<sup>2</sup> Ennek különösen azért volt jelentősége, mert a formálódó német közjogtudománynak a fogalmi karakterét nem az alkotmány és az alkotmányosság fogalma határozta meg, hanem az állam definíciója. Az állam fogalmi jegyeihez illesztették a közjog alapvető intézményeinek és az alkotmánynak az értelmezését.

Az a tény, hogy az állam vált a közjogi fogalmi elemzések kiindulópontjává, nem egy általános ismeretelméleti vagy társadalomelméleti belátás következménye, hanem sokkal inkább egy világos kontúrokkal rendelkező alkotmánypolitikai világkép része, amely a francia és az amerikai forradalmak nyomán kialakult a népszuverenitás elvére épülő republikánus alkotmányosság-diskurzus elutasításán alapult.

Gerber elmélete egyfelől egy átmenetet jelent az organizmus-elméletek és a jogászai módszerre épülő labandi jogpozitivizmus között. Másfelől pedig Gerber az állam kétoldalú elméletének is az előfutára: de míg Gerber az uralkodónak számító organista-elméletek kritikáján alapulva kereste

\* Egyetemi tanársegéd, Debreceni Egyetem Állam- és Jogtudományi Kar, 4028 Debrecen, Kassai út 26.

E-mail: solyom.peter@law.unideb.hu

<sup>1</sup> JELLINEK, G.: *System der subjektiven öffentlichen Rechte*. Akademisches Buchhandlung von J. C. B. Mohr, Freiburg, 1892, 158.

<sup>2</sup> SCHÖNBERGER, Ch.: *Das Parlament im Anstaltsstaat*, Vittorio Klostermann, Frankfurt am Main, 1997. 21.